

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

2 - Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif, de capacité suffisante ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra être notamment situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve d'une étude technique définissant le dispositif d'assainissement en fonction des capacités d'épuration et d'évacuation du sol (nature du sol, profondeur de la nappe, superficie

du terrain), et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 7 septembre 2009).

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter

- à un minimum de 35 mètres de l'axe de la RN 21 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75 mètres),
- à un minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 35 mètres),
- à un minimum de 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Des implantations différentes à celles du paragraphe 1 peuvent être admises :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

2- Des implantations différentes à celles mentionnées au paragraphe 1 peuvent être admises

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à la sablière pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

2 - Les hauteurs fixées au paragraphe 1 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter la hauteur initiale,
- pour certaines installations techniques agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales. La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2.

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

Sont admis :

1 – Secteur N

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

2 – Secteur Na

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées), sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle à condition qu'ils participent de la préservation et/ou de la mise en valeur d'un patrimoine architectural local.
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

3 – Secteur Nag

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions à usage artisanal nécessaires à l'exercice de la pluri-activité d'un exploitant agricole,
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

4 – Secteur Nh

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

5 – Secteur NLs

Sont admis, à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone à vocation touristique proche.

6– Secteur Ns

Sont admis à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante au maximum à la date d'approbation du présent PLU) des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que toute disposition soit prise pour assurer la sécurité des personnes (création d'un niveau refuge...).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacités suffisantes ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, notamment en étant situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de

téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RN 21,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

Dans la zone NLs, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cyclistes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 – Dans les secteurs N, Na, Nag et Nh, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir,
- soit 7 mètres.

3 - Secteur Nag : il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments techniques nécessaires aux activités des exploitations agricoles.

4 – Secteur NLs : La hauteur des installations et ouvrages ne pourra excéder 4 mètres. Les équipements sportifs dont l'usage nécessite une hauteur supérieure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Les aménagement et agrandissements des constructions admises à l'article N 2 devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE LECTOURE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme



Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du
18/01/2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire,

Sommaire du règlement

INTRODUCTION	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ZONE UB	17
ZONE UC	23
ZONE UI	28
ZONE UL	33
ZONE UX	36
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
ZONE 1AUT	42
ZONE 2AU	46
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	48
ZONE A	49
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53
ZONE N	54

INTRODUCTION

Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones du territoire de la Commune. Il permet de connaître les possibilités d'utilisation ou d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surface et forme des unités foncières

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LECTOURE.

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

A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ainsi qu'au camping) ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain (D.P.U) ;
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire :

- l'article L.111-3, qui dispose « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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 ».

C) Sont et demeurent applicables à une partie du territoire :

- les dispositions réglementaires de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - **Les ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U et comprennent :

- la zone UA
- la zone UB, UBa, UBb, UBc et UBd
- la zone UC, UCa et UCb
- la zone UI et UIa
- la zone UL
- la zone UX et la zone UXc.

2 - **Les ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle comprenant les lettres AU. Il existe à Lectoure deux zones à urbaniser : une zone 1AUT au lieu-dit Boulouch et la zone 2AU au lieu-dit Trépou, près du Lac des 3 vallées.

3 - **Les ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A (zone A).

4- **Les ZONES NATURELLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

- la zone N
- la zone Na
- la zone Nag
- la zone Nh
- la zone NLs
- la zone Ns.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Les documents graphiques mentionnent également :

- les terrains classés espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les éléments patrimoniaux naturels (haies, alignements d'arbres) et bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Pour l'application de cet article, il est précisé que le PLU impose ses prescriptions lot par lot.

ARTICLE 6 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 ALINEA 7° DU CODE DE L'URBANISME

L'alinéa 7 de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 ce titre, la présente révision du PLU répertorie des édifices remarquables identifiés par une étoile et un numéro sur les documents graphiques. Le numéro renvoie à une fiche de l'inventaire patrimonial annexé au PLU

6.1 - Obligation d'obtention du Permis de démolir

En application des articles R.421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme, « doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7^{ème} alinéa° de l'article L.123-1-5, ou située dans un périmètre délimité par le Plan, en application du même article.

6.2 - Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié sur le document graphique

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, «Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

6.3 – Prescriptions applicables aux éléments d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés sur le document graphique

Les haies ou alignements végétaux remarquables identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

Les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement (numérotés de 1 à 66), doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

c - mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver l'aspect d'origine du bâtiment ;

d - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;

e - proscrire la pose d'éléments extérieurs permanents qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires ;

f - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

g – respecter, si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt.

Les éléments identifiés numérotés de 1 à 65 correspondent à l'étude patrimoniale menée sur la commune et annexée au présent dossier de PLU. Le numéro 66 correspond aux deux ruines de moulins présentes sur l'unité foncière à vocation d'activités commerciale (enseigne Intermarché) présente à proximité du nouveau giratoire sur la RN21 à l'Est du bourg (lieu-dit Moulin de la Justice) ; ces éléments de

patrimoine ont été préservés dans le cadre du projet d'aménagement du secteur ayant fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU.

ARTICLE 7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection du patrimoine archéologique résulte de l'application du Livre V du Code du Patrimoine (articles L.510-1 à L.544-13 et R.522-1 à R.545-59)

Rappel de l'Article R523-1 (Créé par Décret n°2011 -574 du 24 mai 2011)

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Rappel de l'Article R523-4 (Créé par Décret n°2011 -574 du 24 mai 2011)

« Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;

b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;

c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 ».

Rappel de l'Article R523-54 (Créé par Décret n°2011-574 du 24 mai 2011)

« Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6 ».

A Lectoure, plusieurs sites mentionnés sur la cartographie et la liste des Servitudes d'Utilité Publique, contraintes et informations utiles annexées au dossier, ont d'ores et déjà été identifiés comme des sites comprenant des vestiges archéologiques. Il s'agit :

- 001-Trace d'occupation gallo-romaine à la plaine de La Salasse
- 002-Villa gallo-romaine à Lacrou
- 003-Trace d'habitat gallo-romain à Bazin
- 004-Structures de datation incertaine à la Grande Pièce/Bazin
- 005-Eléments d'habitat romain à la Grande Pièce/Bazin
- 006-Villa gallo-romaine à Moulin
- 007-Eléments de construction gallo-romaine à Bustet/Pitrac
- 008-Traces d'habitat gallo-romain à la Pièce de l'Hopital
- 009-Traces d'habitat gallo-romain à Bartherote
- 010-Eléments de construction romaine à Navère/la Pièce de l'Hopital
- 011-Construction romaine à Flageoulet
- 012-Nécropole du Haut Moyen Age à la Peyroulère
- 013-Inhumations du Bas Empire à Manirac
- 014-Traces d'habitat gallo-romain à la Pièce de l'Hopital
- 015-Eléments d'habitat gallo-romain à Manirac
- 016-Gisement du mésolithique à Manirac
- 017-Fosse de datation incertaine et gisement préhistorique à la Castagne
- 018-Construction romaine à Gayon
- 019-Villa gallo-romaine sur le Gers
- 020-Traces d'occupation gallo-romaine à Estoubé
- 021-Villa gallo-romaine à Estoubé
- 022-Eléments de construction romaine à Brescon
- 023-Traces d'occupation gallo-romaine à Caillavet
- 024-Sépulture du Bas-Empire à la Samaritaine
- 025-Habitat et nécropole du 1er siècle av.J.C. à Lamarque
- 026-Construction romaine à la Hune
- 027-Traces d'occupation gallo-romaine à Laran
- 028-Construction romaine(dont une partie de voie) à Grimasse
- 029-Traces d'occupation gallo-romaine à Buhobent
- 030-Villa gallo-romaine à Cujon

- 031-Nécropole du Haut Moyen-Age à Cujon
- 032-Eléments de construction romaine à Las Vignes
- 033-Traces d'occupation gallo-romaine à Perbosc/Larroustet
- 034-Traces d'occupation gallo-romaine à Cardeillan
- 035-Traces d'occupation gallo-romaine à Laveran
- 036-Traces d'occupation gallo-romaine à Noulieu
- 037-Structure circulaire de datation incertaine à Noulieu
- 038-Traces d'occupation gallo-romaine à Genèse

Par ailleurs, la majeure partie du centre bourg de Lectoure et ses abords (cf. cartographie et la liste des Servitudes d'Utilité Publique, contraintes et informations utiles annexées au dossier) a fait l'objet d'une délimitation au titre des « zones de présomption archéologiques » au sein de laquelle la consultation du service compétent est obligatoire.

Le service compétent relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est :

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie
32 rue de la Dalbade
BP 811
31080 Toulouse

ARTICLE 8 - ADAPTATION AU SOL

Les voiries et constructions doivent être étudiées de manière à limiter au strict minimum, les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA recouvre d'une part la partie la plus ancienne du Bourg et le Faubourg Alsace-Lorraine, caractérisés par des constructions implantées le plus souvent à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone est appelée à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et des équipements collectifs....

L'ensemble de la zone UA est intégrée dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- 2 - Les constructions à usage artisanal, autres que celles prévues à l'article 2.
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public.
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning.
- 6 - Les carrières.
- 7 - Le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont admises, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement des constructions existantes à usage industriel, sous réserve qu'il reste compatible avec la destination générale existante de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les coffrets devront obligatoirement être encastrés et dissimulés derrière une porte en bois.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction devra être implantée à l'alignement des voies. A défaut, des clôtures maçonnées seront établies à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

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

1- Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des limites séparatives latérales et de fond de parcelle soit à une distance minimale de la limite au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas où une construction ne joint pas la limite séparative latérale de parcelle et qu'aucune construction implantée sur une parcelle voisine n'est édifiée

sur ladite limite séparative latérale, une clôture maçonnée sera édiflée sur la limite séparative latérale jusqu'en limite d'emprise de la voie.

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils permettent de conserver et mettre en valeur le paysage urbain existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec celles des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, en quantité équivalente.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les nouvelles constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5 - Les carrières ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles prévues à l'article UB 2.

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

Sont admises :

➤ dans l'ensemble des secteurs UB, UBa, UBb, UBc et UBd

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension des constructions ne correspondant pas aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- le changement de destination des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessous.

➤ dans le secteur UB

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services (bureaux) ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

➤ dans le secteur UBa, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités artisanales et commerciales.

➤ dans le secteur UBb :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités commerciales.

➤ dans le secteur UBc, à condition d'être liées aux services publics ou d'intérêt collectif présents dans le secteur :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux.

➤ dans le secteur UBd, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités commerciales.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voiries nouvelles doivent, lorsqu'elles sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, être réalisées en compatibilité avec l'esprit de ladite Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les canalisations aériennes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique démontrée.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction devra être implantée :

- à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres dans les secteurs UB, UBa et UBb ;

- dans le secteur UBc, à une distance de l'axe de la RN 21 au moins égale à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie ;

- à l'alignement des voies dans le secteur UBd; ou, en cas d'extension de construction implantée en recul sur la même unité foncière ou sur une unité foncière voisine, dans le prolongement de la ou des façades sur rue existantes.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 – A l'exception des piscines, toute construction nouvelle devra être implantée

- soit en limite séparative,

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.
Dans le secteur UBc, elle ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après s'appliquent aux terrains situés en dehors du périmètre de la ZPPAUP.

1 - Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Dispositions particulières

a) Toitures :

- La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes sera en tuiles. Toutefois, à l'exception du secteur UBa, des toitures terrasses pourront être autorisées.

- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il

pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

- Des dispositions différentes pourront être admises :
 - pour les équipements collectifs ;
 - pour les vérandas et abris de jardin
 - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ou des panneaux photovoltaïques.

b) Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur. Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur de 0,80 mètres.

- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres. Les murs seront enduits.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

- 1 – pour les habitations : deux places de stationnement par logement
- 2 – pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- 3 - pour les Bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- 4 – pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente
- 5 - pour les équipements hôteliers et de restauration : un emplacement par chambre et deux emplacements par 10 m² de salle de restaurant.
- 6 - pour les établissements artisanaux : un emplacement par 100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus, est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il est exigé que soient aménagé(s) un ou des espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu, d'une superficie au moins égale à 5 % de la surface de l'unité foncière.

Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos. En revanche, les trottoirs, voiries et aires de stationnement ne pourront pas être comptabilisés au titre de ces espaces collectifs.

La prescription d'espaces verts à conserver (bamboueraie) ou à créer figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être respectée.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Zone UB, secteurs UBa et UBc : le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,4.

2 – Le COS est fixé à 0,3 dans le secteur UBb et UBd.

3 - Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les carrières ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles prévues à l'article UC 2.

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

Sont admises dans l'ensemble des secteurs UC, UCa, UCb

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des constructions ne correspondant pas aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- le changement de destination des constructions existantes vers une affectation autorisée.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Est interdit tout nouvel accès individuel direct sur la RD 7.

- Dans le secteur UCb, est admis un unique accès à la RD 7.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU. Une filière autre que celle préconisée par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et conforme à la réglementation en vigueur, pourra être admise à condition qu'elle soit justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

En l'absence d'indication de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sous-sol de la parcelle.

3 - EAUX PLUVIALES

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

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans les voies internes des lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif devra disposer d'une superficie au moins égale à 1200 m², comprise entièrement dans la zone UC.

Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif,
- dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré (au plus 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) d'une construction

existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RN21 pour les constructions à usage d'habitation. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Dans le secteur UCa, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

3 - Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative

- les constructions nouvelles dans le secteur UCa,
- les annexes à l'habitation dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres, à condition que la longueur de la construction mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 7 mètres.

3 - Des implantations autres que celles énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec le caractère architectural et paysager des lieux avoisinants.

2 - Toitures :

a) habitations et annexes : la couverture sera en tuiles. Toutefois, des toitures terrasses pourront être autorisées.

b) dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

c) des dispositions différentes pourront être admises

- pour les équipements collectifs ;
- pour les vérandas et abris de jardin;
- en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ou panneaux photovoltaïques.

3 - Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur maximum de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives. Dans le secteur UCa, ils pourront atteindre une hauteur de 1,60 m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

- 1 – pour les habitations : deux places de stationnement par logement
- 2 – pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- 3 – pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente

4 – pour les équipements hôteliers et de restauration : un emplacement par chambre et deux emplacements par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le COS est fixé à 0,25.

2 - Il n'est pas fixé de COS

- dans le secteur UCa,

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ZONE UI

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UI 2 ;
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning

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

Sont admises, sous réserve dans la zone U1a que les bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée soient démolis le cas échéant :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès direct sur la RN 21 est interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent manœuvrer (demi-tour ...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectant ces eaux que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux usées domestiques :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

3 – EAUX PLUVIALES

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

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans le secteur U1a, ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

- 1 – Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à
 - 35 mètres de l'axe de la RN21;
 - 20 mètres de l'axe des routes départementales,
 - 10 mètres de l'axe des autres voies,
 - 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1 - Zone UI : non réglementé

2 - Secteur U1a : la hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après s'appliquent aux terrains situés en zone UI à l'exclusion du secteur U1a.

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser au bâtiment.

3 - Toitures : les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone.

4 - Clôtures :

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

ARTICLES UI 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – pour les bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

2 - Commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

3 - Constructions à usage d'activités industrielles : une place de stationnement pour 2 postes de travail. A ces espaces à aménager pour le stationnement des

véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, à raison d'une place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Plantation des aires de stationnement : les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UL 2,
- 2 - les constructions à usage d'artisanat, industriel, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière,
- 3 - les installations classées soumises à autorisation,
- 4- les carrières
- 5 - les garages collectifs de caravanes ainsi que les aires de dépôts de véhicules.

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

Sont admises

- 1 - les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs,
- 2 - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,
- 3 - les constructions à usage de commerces et de bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone,

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique au moins égale à 3 mètres.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations répondant à des spécifications techniques particulières.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLES UL 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les hôtels et restaurant : une place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les locaux commerciaux : une place pour 20 m² de surface de plancher,
- les locaux à usage de services : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain voué au stationnement.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel ou agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UX 2 ;
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning
- 6 - les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à l'article UX 2 ;

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

L'aménagement des constructions et installations doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont admises, dans le secteur UX et UXc :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,

Sont admises, dans le secteur UXc :

- les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées aux activités artisanales et commerciales présentes sur la zone ou soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension des constructions existantes à destination d'habitation est admise à condition que la surface de plancher, extension comprise, n'excède pas 250 m².

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et des voiries doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération, apporter la moindre gêne à la circulation et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Toute construction, à l'exception de celles à destination d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, doit être desservie par une voie autre que la RN 21.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

- 1 – Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à
 - 35 mètres de l'axe de la RN21;
 - 10 mètres de l'axe des autres voies,

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres d'un élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, indiqué par une étoile et un numéro sur le document graphique.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas 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.

L'implantation doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements extérieurs doivent être constitués ou parementés de moellons du pays et recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

Les plans d'implantation des bâtiments doivent tenir compte de la voirie existante ou à créer.

2 - Dispositions particulières :

a) Les façades :

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et de préférence, avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

b) Les toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants. Les toits terrasse végétalisés sont autorisés.

c) Les clôtures :

Les clôtures sur voie seront constituées avec ou sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Le mur bahut doit être soigneusement traité, de préférence en matériaux naturels ou enduit.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle, seront constituées soit à l'identique de celles sur voie, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, ne pouvant excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

ARTICLES UX 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – pour les bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

2 – pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

3 – pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement.

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage, doivent être aménagés et plantés.

2 - Plantation des aires de stationnement : il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour six emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement. Dans le cas d'une contrainte technique qui ne permettrait pas de respecter cette prescription, un nombre d'arbres équivalent devra être planté sur l'emprise de l'opération.

3 - La prescription d'espaces verts à créer figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être respectée.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUT

ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUT 2,

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

Sont admises sous réserve de respecter l'esprit du schéma d'organisation et d'aménagement de la zone figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant le secteur du Boulouch, jointe au présent dossier,

- les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs,
- le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de rester compatible avec le caractère de la zone,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone.

ARTICLE 1AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et des voiries doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Outre un accès réglementé destiné uniquement aux services de secours, il doit être aménagé un accès principal unique au centre touristique et de loisirs depuis la Route Départementale. Cet accès doit faire l'objet d'un aménagement spécifique (tourne à gauche et tourne à droite) permettant de garantir la sécurité de la circulation.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AUT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'équipement de la zone par les réseaux doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif et à la station d'épuration équipant la zone.

Les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU et disposant de dispositifs d'assainissement autonomes pourront conserver l'assainissement de leurs eaux usées au moyen de cet équipement, sous réserve que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le projet d'aménagement de la zone devra prévoir les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale et de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cyclistes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres pour les constructions existantes et 5 mètres pour les constructions à implanter dans la zone (blocs sanitaires, maison de gardien, restaurant et services...).

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations répondant à des spécifications techniques particulières.

ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les chalets, mobil-home et bungalows : une place par unité
- pour les aires de camping-caravaning : une place par emplacement
- pour les hôtels et restaurant : une place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant,
- les locaux à usage de services : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain voué au stationnement.

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements du sol.

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

Non réglementé.

ARTICLES 2AU 3 A 2AU 5

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLES 2AU 8 A 2AU 12

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

2 - Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif, de capacité suffisante ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra être notamment situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve d'une étude technique définissant le dispositif d'assainissement en fonction des capacités d'épuration et d'évacuation du sol (nature du sol, profondeur de la nappe, superficie

du terrain), et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 7 septembre 2009).

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter

- à un minimum de 35 mètres de l'axe de la RN 21 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75 mètres),
- à un minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 35 mètres),
- à un minimum de 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Des implantations différentes à celles du paragraphe 1 peuvent être admises :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

2- Des implantations différentes à celles mentionnées au paragraphe 1 peuvent être admises

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à la sablière pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

2 - Les hauteurs fixées au paragraphe 1 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter la hauteur initiale,
- pour certaines installations techniques agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales. La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2.

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

Sont admis :

1 – Secteur N

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

2 – Secteur Na

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées), sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle à condition qu'ils participent de la préservation et/ou de la mise en valeur d'un patrimoine architectural local.
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

3 – Secteur Nag

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions à usage artisanal nécessaires à l'exercice de la pluri-activité d'un exploitant agricole,
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

4 – Secteur Nh

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

5 – Secteur NLs

Sont admis, à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone à vocation touristique proche.

6– Secteur Ns

Sont admis à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante au maximum à la date d'approbation du présent PLU) des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que toute disposition soit prise pour assurer la sécurité des personnes (création d'un niveau refuge...).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacités suffisantes ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, notamment en étant situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de

téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RN 21,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

Dans la zone NLs, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cyclistes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 – Dans les secteurs N, Na, Nag et Nh, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir,
- soit 7 mètres.

3 - Secteur Nag : il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments techniques nécessaires aux activités des exploitations agricoles.

4 – Secteur NLs : La hauteur des installations et ouvrages ne pourra excéder 4 mètres. Les équipements sportifs dont l'usage nécessite une hauteur supérieure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Les aménagement et agrandissements des constructions admises à l'article N 2 devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE LECTOURE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme



Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du
18/01/2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire,

Sommaire du règlement

INTRODUCTION	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ZONE UB	17
ZONE UC	23
ZONE UI	28
ZONE UL	33
ZONE UX	36
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
ZONE 1AUT	42
ZONE 2AU	46
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	48
ZONE A	49
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53
ZONE N	54

INTRODUCTION

Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones du territoire de la Commune. Il permet de connaître les possibilités d'utilisation ou d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surface et forme des unités foncières

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LECTOURE.

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

A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ainsi qu'au camping) ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain (D.P.U) ;
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire :

- l'article L.111-3, qui dispose « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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 ».

C) Sont et demeurent applicables à une partie du territoire :

- les dispositions réglementaires de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - **Les ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U et comprennent :

- la zone UA
- la zone UB, UBa, UBb, UBc et UBd
- la zone UC, UCa et UCb
- la zone UI et UIa
- la zone UL
- la zone UX et la zone UXc.

2 - **Les ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle comprenant les lettres AU. Il existe à Lectoure deux zones à urbaniser : une zone 1AUT au lieu-dit Boulouch et la zone 2AU au lieu-dit Trépou, près du Lac des 3 vallées.

3 - **Les ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A (zone A).

4- **Les ZONES NATURELLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

- la zone N
- la zone Na
- la zone Nag
- la zone Nh
- la zone NLs
- la zone Ns.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Les documents graphiques mentionnent également :

- les terrains classés espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les éléments patrimoniaux naturels (haies, alignements d'arbres) et bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Pour l'application de cet article, il est précisé que le PLU impose ses prescriptions lot par lot.

ARTICLE 6 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 ALINEA 7° DU CODE DE L'URBANISME

L'alinéa 7 de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 ce titre, la présente révision du PLU répertorie des édifices remarquables identifiés par une étoile et un numéro sur les documents graphiques. Le numéro renvoie à une fiche de l'inventaire patrimonial annexé au PLU

6.1 - Obligation d'obtention du Permis de démolir

En application des articles R.421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme, « doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7^{ème} alinéa° de l'article L.123-1-5, ou située dans un périmètre délimité par le Plan, en application du même article.

6.2 - Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié sur le document graphique

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, «Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

6.3 – Prescriptions applicables aux éléments d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés sur le document graphique

Les haies ou alignements végétaux remarquables identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

Les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement (numérotés de 1 à 66), doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

c - mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver l'aspect d'origine du bâtiment ;

d - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;

e - proscrire la pose d'éléments extérieurs permanents qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires ;

f - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

g – respecter, si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt.

Les éléments identifiés numérotés de 1 à 65 correspondent à l'étude patrimoniale menée sur la commune et annexée au présent dossier de PLU. Le numéro 66 correspond aux deux ruines de moulins présentes sur l'unité foncière à vocation d'activités commerciale (enseigne Intermarché) présente à proximité du nouveau giratoire sur la RN21 à l'Est du bourg (lieu-dit Moulin de la Justice) ; ces éléments de

patrimoine ont été préservés dans le cadre du projet d'aménagement du secteur ayant fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU.

ARTICLE 7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection du patrimoine archéologique résulte de l'application du Livre V du Code du Patrimoine (articles L.510-1 à L.544-13 et R.522-1 à R.545-59)

Rappel de l'Article R523-1 (Créé par Décret n°2011 -574 du 24 mai 2011)

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Rappel de l'Article R523-4 (Créé par Décret n°2011 -574 du 24 mai 2011)

« Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;

b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;

c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 ».

Rappel de l'Article R523-54 (Créé par Décret n°2011-574 du 24 mai 2011)

« Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6 ».

A Lectoure, plusieurs sites mentionnés sur la cartographie et la liste des Servitudes d'Utilité Publique, contraintes et informations utiles annexées au dossier, ont d'ores et déjà été identifiés comme des sites comprenant des vestiges archéologiques. Il s'agit :

- 001-Trace d'occupation gallo-romaine à la plaine de La Salasse
- 002-Villa gallo-romaine à Lacrou
- 003-Trace d'habitat gallo-romain à Bazin
- 004-Structures de datation incertaine à la Grande Pièce/Bazin
- 005-Eléments d'habitat romain à la Grande Pièce/Bazin
- 006-Villa gallo-romaine à Moulin
- 007-Eléments de construction gallo-romaine à Bustet/Pitrac
- 008-Traces d'habitat gallo-romain à la Pièce de l'Hopital
- 009-Traces d'habitat gallo-romain à Bartherote
- 010-Eléments de construction romaine à Navère/la Pièce de l'Hopital
- 011-Construction romaine à Flageoulet
- 012-Nécropole du Haut Moyen Age à la Peyroulère
- 013-Inhumations du Bas Empire à Manirac
- 014-Traces d'habitat gallo-romain à la Pièce de l'Hopital
- 015-Eléments d'habitat gallo-romain à Manirac
- 016-Gisement du mésolithique à Manirac
- 017-Fosse de datation incertaine et gisement préhistorique à la Castagne
- 018-Construction romaine à Gayon
- 019-Villa gallo-romaine sur le Gers
- 020-Traces d'occupation gallo-romaine à Estoubé
- 021-Villa gallo-romaine à Estoubé
- 022-Eléments de construction romaine à Brescon
- 023-Traces d'occupation gallo-romaine à Caillavet
- 024-Sépulture du Bas-Empire à la Samaritaine
- 025-Habitat et nécropole du 1er siècle av.J.C. à Lamarque
- 026-Construction romaine à la Hune
- 027-Traces d'occupation gallo-romaine à Laran
- 028-Construction romaine(dont une partie de voie) à Grimasse
- 029-Traces d'occupation gallo-romaine à Buhobent
- 030-Villa gallo-romaine à Cujon

- 031-Nécropole du Haut Moyen-Age à Cujon
- 032-Eléments de construction romaine à Las Vignes
- 033-Traces d'occupation gallo-romaine à Perbosc/Larroustet
- 034-Traces d'occupation gallo-romaine à Cardeillan
- 035-Traces d'occupation gallo-romaine à Laveran
- 036-Traces d'occupation gallo-romaine à Noulieu
- 037-Structure circulaire de datation incertaine à Noulieu
- 038-Traces d'occupation gallo-romaine à Genèse

Par ailleurs, la majeure partie du centre bourg de Lectoure et ses abords (cf. cartographie et la liste des Servitudes d'Utilité Publique, contraintes et informations utiles annexées au dossier) a fait l'objet d'une délimitation au titre des « zones de présomption archéologiques » au sein de laquelle la consultation du service compétent est obligatoire.

Le service compétent relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est :

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie
32 rue de la Dalbade
BP 811
31080 Toulouse

ARTICLE 8 - ADAPTATION AU SOL

Les voiries et constructions doivent être étudiées de manière à limiter au strict minimum, les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA recouvre d'une part la partie la plus ancienne du Bourg et le Faubourg Alsace-Lorraine, caractérisés par des constructions implantées le plus souvent à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone est appelée à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et des équipements collectifs....

L'ensemble de la zone UA est intégrée dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- 2 - Les constructions à usage artisanal, autres que celles prévues à l'article 2.
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public.
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning.
- 6 - Les carrières.
- 7 - Le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont admises, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement des constructions existantes à usage industriel, sous réserve qu'il reste compatible avec la destination générale existante de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les coffrets devront obligatoirement être encastrés et dissimulés derrière une porte en bois.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction devra être implantée à l'alignement des voies. A défaut, des clôtures maçonnées seront établies à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

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

1- Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des limites séparatives latérales et de fond de parcelle soit à une distance minimale de la limite au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas où une construction ne joint pas la limite séparative latérale de parcelle et qu'aucune construction implantée sur une parcelle voisine n'est édifiée

sur ladite limite séparative latérale, une clôture maçonnée sera édiflée sur la limite séparative latérale jusqu'en limite d'emprise de la voie.

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils permettent de conserver et mettre en valeur le paysage urbain existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec celles des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, en quantité équivalente.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les nouvelles constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5 - Les carrières ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles prévues à l'article UB 2.

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

Sont admises :

➤ dans l'ensemble des secteurs UB, UBa, UBb, UBc et UBd

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension des constructions ne correspondant pas aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- le changement de destination des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessous.

➤ dans le secteur UB

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services (bureaux) ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

➤ dans le secteur UBa, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités artisanales et commerciales.

➤ dans le secteur UBb :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités commerciales.

➤ dans le secteur UBc, à condition d'être liées aux services publics ou d'intérêt collectif présents dans le secteur :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux.

➤ dans le secteur UBd, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités commerciales.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voiries nouvelles doivent, lorsqu'elles sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, être réalisées en compatibilité avec l'esprit de ladite Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les canalisations aériennes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique démontrée.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction devra être implantée :

- à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres dans les secteurs UB, UBa et UBb ;

- dans le secteur UBc, à une distance de l'axe de la RN 21 au moins égale à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie ;

- à l'alignement des voies dans le secteur UBd; ou, en cas d'extension de construction implantée en recul sur la même unité foncière ou sur une unité foncière voisine, dans le prolongement de la ou des façades sur rue existantes.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 – A l'exception des piscines, toute construction nouvelle devra être implantée

- soit en limite séparative,

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.
Dans le secteur UBc, elle ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après s'appliquent aux terrains situés en dehors du périmètre de la ZPPAUP.

1 - Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Dispositions particulières

a) Toitures :

- La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes sera en tuiles. Toutefois, à l'exception du secteur UBa, des toitures terrasses pourront être autorisées.

- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il

pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

- Des dispositions différentes pourront être admises :
 - pour les équipements collectifs ;
 - pour les vérandas et abris de jardin
 - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ou des panneaux photovoltaïques.

b) Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur. Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur de 0,80 mètres.

- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres. Les murs seront enduits.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

- 1 – pour les habitations : deux places de stationnement par logement
- 2 – pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- 3 - pour les Bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- 4 – pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente
- 5 - pour les équipements hôteliers et de restauration : un emplacement par chambre et deux emplacements par 10 m² de salle de restaurant.
- 6 - pour les établissements artisanaux : un emplacement par 100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus, est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il est exigé que soient aménagé(s) un ou des espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu, d'une superficie au moins égale à 5 % de la surface de l'unité foncière.

Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos. En revanche, les trottoirs, voiries et aires de stationnement ne pourront pas être comptabilisés au titre de ces espaces collectifs.

La prescription d'espaces verts à conserver (bamboueraie) ou à créer figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être respectée.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Zone UB, secteurs UBa et UBc : le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,4.

2 – Le COS est fixé à 0,3 dans le secteur UBb et UBd.

3 - Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les carrières ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles prévues à l'article UC 2.

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

Sont admises dans l'ensemble des secteurs UC, UCa, UCb

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des constructions ne correspondant pas aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- le changement de destination des constructions existantes vers une affectation autorisée.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Est interdit tout nouvel accès individuel direct sur la RD 7.

- Dans le secteur UCb, est admis un unique accès à la RD 7.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU. Une filière autre que celle préconisée par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et conforme à la réglementation en vigueur, pourra être admise à condition qu'elle soit justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

En l'absence d'indication de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sous-sol de la parcelle.

3 - EAUX PLUVIALES

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

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans les voies internes des lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif devra disposer d'une superficie au moins égale à 1200 m², comprise entièrement dans la zone UC.

Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif,
- dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré (au plus 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) d'une construction

existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RN21 pour les constructions à usage d'habitation. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Dans le secteur UCa, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

3 - Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative

- les constructions nouvelles dans le secteur UCa,
- les annexes à l'habitation dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres, à condition que la longueur de la construction mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 7 mètres.

3 - Des implantations autres que celles énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec le caractère architectural et paysager des lieux avoisinants.

2 - Toitures :

a) habitations et annexes : la couverture sera en tuiles. Toutefois, des toitures terrasses pourront être autorisées.

b) dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

c) des dispositions différentes pourront être admises

- pour les équipements collectifs ;
- pour les vérandas et abris de jardin;
- en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ou panneaux photovoltaïques.

3 - Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur maximum de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives. Dans le secteur UCa, ils pourront atteindre une hauteur de 1,60 m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

- 1 – pour les habitations : deux places de stationnement par logement
- 2 – pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- 3 – pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente

4 – pour les équipements hôteliers et de restauration : un emplacement par chambre et deux emplacements par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le COS est fixé à 0,25.

2 - Il n'est pas fixé de COS

- dans le secteur UCa,

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ZONE UI

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UI 2 ;
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning

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

Sont admises, sous réserve dans la zone U1a que les bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée soient démolis le cas échéant :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès direct sur la RN 21 est interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent manœuvrer (demi-tour ...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectant ces eaux que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux usées domestiques :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

3 – EAUX PLUVIALES

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

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans le secteur U1a, ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

- 1 – Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à
 - 35 mètres de l'axe de la RN21;
 - 20 mètres de l'axe des routes départementales,
 - 10 mètres de l'axe des autres voies,
 - 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1 - Zone UI : non réglementé

2 - Secteur U1a : la hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après s'appliquent aux terrains situés en zone UI à l'exclusion du secteur U1a.

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser au bâtiment.

3 - Toitures : les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone.

4 - Clôtures :

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

ARTICLES UI 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – pour les bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

2 - Commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

3 - Constructions à usage d'activités industrielles : une place de stationnement pour 2 postes de travail. A ces espaces à aménager pour le stationnement des

véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, à raison d'une place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Plantation des aires de stationnement : les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UL 2,
- 2 - les constructions à usage d'artisanat, industriel, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière,
- 3 - les installations classées soumises à autorisation,
- 4- les carrières
- 5 - les garages collectifs de caravanes ainsi que les aires de dépôts de véhicules.

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

Sont admises

- 1 - les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs,
- 2 - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,
- 3 - les constructions à usage de commerces et de bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone,

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique au moins égale à 3 mètres.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations répondant à des spécifications techniques particulières.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLES UL 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les hôtels et restaurant : une place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les locaux commerciaux : une place pour 20 m² de surface de plancher,
- les locaux à usage de services : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain voué au stationnement.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel ou agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UX 2 ;
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning
- 6 - les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à l'article UX 2 ;

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

L'aménagement des constructions et installations doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont admises, dans le secteur UX et UXc :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,

Sont admises, dans le secteur UXc :

- les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées aux activités artisanales et commerciales présentes sur la zone ou soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension des constructions existantes à destination d'habitation est admise à condition que la surface de plancher, extension comprise, n'excède pas 250 m².

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et des voiries doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération, apporter la moindre gêne à la circulation et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Toute construction, à l'exception de celles à destination d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, doit être desservie par une voie autre que la RN 21.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

- 1 – Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à
 - 35 mètres de l'axe de la RN21;
 - 10 mètres de l'axe des autres voies,

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres d'un élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, indiqué par une étoile et un numéro sur le document graphique.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas 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.

L'implantation doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements extérieurs doivent être constitués ou parementés de moellons du pays et recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

Les plans d'implantation des bâtiments doivent tenir compte de la voirie existante ou à créer.

2 - Dispositions particulières :

a) Les façades :

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et de préférence, avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

b) Les toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants. Les toits terrasse végétalisés sont autorisés.

c) Les clôtures :

Les clôtures sur voie seront constituées avec ou sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Le mur bahut doit être soigneusement traité, de préférence en matériaux naturels ou enduit.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle, seront constituées soit à l'identique de celles sur voie, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, ne pouvant excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

ARTICLES UX 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – pour les bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

2 – pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

3 – pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement.

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage, doivent être aménagés et plantés.

2 - Plantation des aires de stationnement : il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour six emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement. Dans le cas d'une contrainte technique qui ne permettrait pas de respecter cette prescription, un nombre d'arbres équivalent devra être planté sur l'emprise de l'opération.

3 - La prescription d'espaces verts à créer figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être respectée.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUT

ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUT 2,

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

Sont admises sous réserve de respecter l'esprit du schéma d'organisation et d'aménagement de la zone figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant le secteur du Boulouch, jointe au présent dossier,

- les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs,
- le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de rester compatible avec le caractère de la zone,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone.

ARTICLE 1AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et des voiries doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Outre un accès réglementé destiné uniquement aux services de secours, il doit être aménagé un accès principal unique au centre touristique et de loisirs depuis la Route Départementale. Cet accès doit faire l'objet d'un aménagement spécifique (tourne à gauche et tourne à droite) permettant de garantir la sécurité de la circulation.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AUT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'équipement de la zone par les réseaux doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif et à la station d'épuration équipant la zone.

Les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU et disposant de dispositifs d'assainissement autonomes pourront conserver l'assainissement de leurs eaux usées au moyen de cet équipement, sous réserve que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le projet d'aménagement de la zone devra prévoir les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale et de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cyclistes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres pour les constructions existantes et 5 mètres pour les constructions à implanter dans la zone (blocs sanitaires, maison de gardien, restaurant et services...).

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations répondant à des spécifications techniques particulières.

ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les chalets, mobil-home et bungalows : une place par unité
- pour les aires de camping-caravaning : une place par emplacement
- pour les hôtels et restaurant : une place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant,
- les locaux à usage de services : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain voué au stationnement.

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements du sol.

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

Non réglementé.

ARTICLES 2AU 3 A 2AU 5

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLES 2AU 8 A 2AU 12

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

2 - Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif, de capacité suffisante ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra être notamment situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve d'une étude technique définissant le dispositif d'assainissement en fonction des capacités d'épuration et d'évacuation du sol (nature du sol, profondeur de la nappe, superficie

du terrain), et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 7 septembre 2009).

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter

- à un minimum de 35 mètres de l'axe de la RN 21 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75 mètres),
- à un minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 35 mètres),
- à un minimum de 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Des implantations différentes à celles du paragraphe 1 peuvent être admises :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

2- Des implantations différentes à celles mentionnées au paragraphe 1 peuvent être admises

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à la sablière pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

2 - Les hauteurs fixées au paragraphe 1 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter la hauteur initiale,
- pour certaines installations techniques agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales. La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2.

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

Sont admis :

1 – Secteur N

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

2 – Secteur Na

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées), sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle à condition qu'ils participent de la préservation et/ou de la mise en valeur d'un patrimoine architectural local.
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

3 – Secteur Nag

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions à usage artisanal nécessaires à l'exercice de la pluri-activité d'un exploitant agricole,
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

4 – Secteur Nh

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

5 – Secteur NLs

Sont admis, à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone à vocation touristique proche.

6– Secteur Ns

Sont admis à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante au maximum à la date d'approbation du présent PLU) des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que toute disposition soit prise pour assurer la sécurité des personnes (création d'un niveau refuge...).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacités suffisantes ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, notamment en étant situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de

téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RN 21,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

Dans la zone NLs, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cyclistes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 – Dans les secteurs N, Na, Nag et Nh, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir,
- soit 7 mètres.

3 - Secteur Nag : il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments techniques nécessaires aux activités des exploitations agricoles.

4 – Secteur NLs : La hauteur des installations et ouvrages ne pourra excéder 4 mètres. Les équipements sportifs dont l'usage nécessite une hauteur supérieure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Les aménagement et agrandissements des constructions admises à l'article N 2 devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE LECTOURE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme



Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du
18/01/2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire,

Sommaire du règlement

INTRODUCTION	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ZONE UB	17
ZONE UC	23
ZONE UI	28
ZONE UL	33
ZONE UX	36
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
ZONE 1AUT	42
ZONE 2AU	46
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	48
ZONE A	49
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53
ZONE N	54

INTRODUCTION

Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones du territoire de la Commune. Il permet de connaître les possibilités d'utilisation ou d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surface et forme des unités foncières

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LECTOURE.

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

A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ainsi qu'au camping) ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain (D.P.U) ;
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire :

- l'article L.111-3, qui dispose « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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 ».

C) Sont et demeurent applicables à une partie du territoire :

- les dispositions règlementaires de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - **Les ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U et comprennent :

- la zone UA
- la zone UB, UBa, UBb, UBc et UBd
- la zone UC, UCa et UCb
- la zone UI et UIa
- la zone UL
- la zone UX et la zone UXc.

2 - **Les ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle comprenant les lettres AU. Il existe à Lectoure deux zones à urbaniser : une zone 1AUT au lieu-dit Boulouch et la zone 2AU au lieu-dit Trépou, près du Lac des 3 vallées.

3 - **Les ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A (zone A).

4- **Les ZONES NATURELLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

- la zone N
- la zone Na
- la zone Nag
- la zone Nh
- la zone NLs
- la zone Ns.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Les documents graphiques mentionnent également :

- les terrains classés espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les éléments patrimoniaux naturels (haies, alignements d'arbres) et bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Pour l'application de cet article, il est précisé que le PLU impose ses prescriptions lot par lot.

ARTICLE 6 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 ALINEA 7° DU CODE DE L'URBANISME

L'alinéa 7 de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 ce titre, la présente révision du PLU répertorie des édifices remarquables identifiés par une étoile et un numéro sur les documents graphiques. Le numéro renvoie à une fiche de l'inventaire patrimonial annexé au PLU

6.1 - Obligation d'obtention du Permis de démolir

En application des articles R.421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme, « doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7^{ème} alinéa° de l'article L.123-1-5, ou située dans un périmètre délimité par le Plan, en application du même article.

6.2 - Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié sur le document graphique

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, «Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

6.3 – Prescriptions applicables aux éléments d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés sur le document graphique

Les haies ou alignements végétaux remarquables identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

Les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement (numérotés de 1 à 66), doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

c - mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver l'aspect d'origine du bâtiment ;

d - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;

e - proscrire la pose d'éléments extérieurs permanents qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires ;

f - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

g – respecter, si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt.

Les éléments identifiés numérotés de 1 à 65 correspondent à l'étude patrimoniale menée sur la commune et annexée au présent dossier de PLU. Le numéro 66 correspond aux deux ruines de moulins présentes sur l'unité foncière à vocation d'activités commerciale (enseigne Intermarché) présente à proximité du nouveau giratoire sur la RN21 à l'Est du bourg (lieu-dit Moulin de la Justice) ; ces éléments de

patrimoine ont été préservés dans le cadre du projet d'aménagement du secteur ayant fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU.

ARTICLE 7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection du patrimoine archéologique résulte de l'application du Livre V du Code du Patrimoine (articles L.510-1 à L.544-13 et R.522-1 à R.545-59)

Rappel de l'Article R523-1 (Créé par Décret n°2011 -574 du 24 mai 2011)

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Rappel de l'Article R523-4 (Créé par Décret n°2011 -574 du 24 mai 2011)

« Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;

b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;

c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 ».

Rappel de l'Article R523-54 (Créé par Décret n°2011-574 du 24 mai 2011)

« Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6 ».

A Lectoure, plusieurs sites mentionnés sur la cartographie et la liste des Servitudes d'Utilité Publique, contraintes et informations utiles annexées au dossier, ont d'ores et déjà été identifiés comme des sites comprenant des vestiges archéologiques. Il s'agit :

- 001-Trace d'occupation gallo-romaine à la plaine de La Salasse
- 002-Villa gallo-romaine à Lacrou
- 003-Trace d'habitat gallo-romain à Bazin
- 004-Structures de datation incertaine à la Grande Pièce/Bazin
- 005-Eléments d'habitat romain à la Grande Pièce/Bazin
- 006-Villa gallo-romaine à Moulin
- 007-Eléments de construction gallo-romaine à Bustet/Pitrac
- 008-Traces d'habitat gallo-romain à la Pièce de l'Hopital
- 009-Traces d'habitat gallo-romain à Bartherote
- 010-Eléments de construction romaine à Navère/la Pièce de l'Hopital
- 011-Construction romaine à Flageoulet
- 012-Nécropole du Haut Moyen Age à la Peyroulère
- 013-Inhumations du Bas Empire à Manirac
- 014-Traces d'habitat gallo-romain à la Pièce de l'Hopital
- 015-Eléments d'habitat gallo-romain à Manirac
- 016-Gisement du mésolithique à Manirac
- 017-Fosse de datation incertaine et gisement préhistorique à la Castagne
- 018-Construction romaine à Gayon
- 019-Villa gallo-romaine sur le Gers
- 020-Traces d'occupation gallo-romaine à Estoubé
- 021-Villa gallo-romaine à Estoubé
- 022-Eléments de construction romaine à Brescon
- 023-Traces d'occupation gallo-romaine à Caillavet
- 024-Sépulture du Bas-Empire à la Samaritaine
- 025-Habitat et nécropole du 1er siècle av.J.C. à Lamarque
- 026-Construction romaine à la Hune
- 027-Traces d'occupation gallo-romaine à Laran
- 028-Construction romaine(dont une partie de voie) à Grimasse
- 029-Traces d'occupation gallo-romaine à Buhobent
- 030-Villa gallo-romaine à Cujon

- 031-Nécropole du Haut Moyen-Age à Cujon
- 032-Eléments de construction romaine à Las Vignes
- 033-Traces d'occupation gallo-romaine à Perbosc/Larroustet
- 034-Traces d'occupation gallo-romaine à Cardeillan
- 035-Traces d'occupation gallo-romaine à Laveran
- 036-Traces d'occupation gallo-romaine à Noulieu
- 037-Structure circulaire de datation incertaine à Noulieu
- 038-Traces d'occupation gallo-romaine à Genèse

Par ailleurs, la majeure partie du centre bourg de Lectoure et ses abords (cf. cartographie et la liste des Servitudes d'Utilité Publique, contraintes et informations utiles annexées au dossier) a fait l'objet d'une délimitation au titre des « zones de présomption archéologiques » au sein de laquelle la consultation du service compétent est obligatoire.

Le service compétent relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est :

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie
32 rue de la Dalbade
BP 811
31080 Toulouse

ARTICLE 8 - ADAPTATION AU SOL

Les voiries et constructions doivent être étudiées de manière à limiter au strict minimum, les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA recouvre d'une part la partie la plus ancienne du Bourg et le Faubourg Alsace-Lorraine, caractérisés par des constructions implantées le plus souvent à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone est appelée à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et des équipements collectifs....

L'ensemble de la zone UA est intégrée dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- 2 - Les constructions à usage artisanal, autres que celles prévues à l'article 2.
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public.
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning.
- 6 - Les carrières.
- 7 - Le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont admises, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement des constructions existantes à usage industriel, sous réserve qu'il reste compatible avec la destination générale existante de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les coffrets devront obligatoirement être encastrés et dissimulés derrière une porte en bois.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction devra être implantée à l'alignement des voies. A défaut, des clôtures maçonnées seront établies à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

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

1- Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des limites séparatives latérales et de fond de parcelle soit à une distance minimale de la limite au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas où une construction ne joint pas la limite séparative latérale de parcelle et qu'aucune construction implantée sur une parcelle voisine n'est édifiée

sur ladite limite séparative latérale, une clôture maçonnée sera édiflée sur la limite séparative latérale jusqu'en limite d'emprise de la voie.

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils permettent de conserver et mettre en valeur le paysage urbain existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec celles des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, en quantité équivalente.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les nouvelles constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5 - Les carrières ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles prévues à l'article UB 2.

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

Sont admises :

➤ dans l'ensemble des secteurs UB, UBa, UBb, UBc et UBd

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension des constructions ne correspondant pas aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- le changement de destination des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessous.

➤ dans le secteur UB

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services (bureaux) ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

➤ dans le secteur UBa, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités artisanales et commerciales.

➤ dans le secteur UBb :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités commerciales.

➤ dans le secteur UBc, à condition d'être liées aux services publics ou d'intérêt collectif présents dans le secteur :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux.

➤ dans le secteur UBd, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités commerciales.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voiries nouvelles doivent, lorsqu'elles sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, être réalisées en compatibilité avec l'esprit de ladite Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les canalisations aériennes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique démontrée.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction devra être implantée :

- à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres dans les secteurs UB, UBa et UBb ;

- dans le secteur UBc, à une distance de l'axe de la RN 21 au moins égale à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie ;

- à l'alignement des voies dans le secteur UBd; ou, en cas d'extension de construction implantée en recul sur la même unité foncière ou sur une unité foncière voisine, dans le prolongement de la ou des façades sur rue existantes.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 – A l'exception des piscines, toute construction nouvelle devra être implantée

- soit en limite séparative,

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.
Dans le secteur UBc, elle ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après s'appliquent aux terrains situés en dehors du périmètre de la ZPPAUP.

1 - Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Dispositions particulières

a) Toitures :

- La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes sera en tuiles. Toutefois, à l'exception du secteur UBa, des toitures terrasses pourront être autorisées.

- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il

pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

- Des dispositions différentes pourront être admises :
 - pour les équipements collectifs ;
 - pour les vérandas et abris de jardin
 - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ou des panneaux photovoltaïques.

b) Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur. Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur de 0,80 mètres.

- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres. Les murs seront enduits.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

- 1 – pour les habitations : deux places de stationnement par logement
- 2 – pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- 3 - pour les Bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- 4 – pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente
- 5 - pour les équipements hôteliers et de restauration : un emplacement par chambre et deux emplacements par 10 m² de salle de restaurant.
- 6 - pour les établissements artisanaux : un emplacement par 100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus, est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il est exigé que soient aménagé(s) un ou des espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu, d'une superficie au moins égale à 5 % de la surface de l'unité foncière.

Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos. En revanche, les trottoirs, voiries et aires de stationnement ne pourront pas être comptabilisés au titre de ces espaces collectifs.

La prescription d'espaces verts à conserver (bamboueraie) ou à créer figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être respectée.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Zone UB, secteurs UBa et UBc : le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,4.

2 – Le COS est fixé à 0,3 dans le secteur UBb et UBd.

3 - Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les carrières ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles prévues à l'article UC 2.

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

Sont admises dans l'ensemble des secteurs UC, UCa, UCb

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des constructions ne correspondant pas aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- le changement de destination des constructions existantes vers une affectation autorisée.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Est interdit tout nouvel accès individuel direct sur la RD 7.

- Dans le secteur UCb, est admis un unique accès à la RD 7.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU. Une filière autre que celle préconisée par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et conforme à la réglementation en vigueur, pourra être admise à condition qu'elle soit justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

En l'absence d'indication de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sous-sol de la parcelle.

3 - EAUX PLOUVIALES

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

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans les voies internes des lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif devra disposer d'une superficie au moins égale à 1200 m², comprise entièrement dans la zone UC.

Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif,
- dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré (au plus 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) d'une construction

existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RN21 pour les constructions à usage d'habitation. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Dans le secteur UCa, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

3 - Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative

- les constructions nouvelles dans le secteur UCa,
- les annexes à l'habitation dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres, à condition que la longueur de la construction mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 7 mètres.

3 - Des implantations autres que celles énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec le caractère architectural et paysager des lieux avoisinants.

2 - Toitures :

a) habitations et annexes : la couverture sera en tuiles. Toutefois, des toitures terrasses pourront être autorisées.

b) dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

c) des dispositions différentes pourront être admises

- pour les équipements collectifs ;
- pour les vérandas et abris de jardin;
- en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ou panneaux photovoltaïques.

3 - Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur maximum de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives. Dans le secteur UCa, ils pourront atteindre une hauteur de 1,60 m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

- 1 – pour les habitations : deux places de stationnement par logement
- 2 – pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- 3 – pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente

4 – pour les équipements hôteliers et de restauration : un emplacement par chambre et deux emplacements par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le COS est fixé à 0,25.

2 - Il n'est pas fixé de COS

- dans le secteur UCa,

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ZONE UI

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UI 2 ;
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning

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

Sont admises, sous réserve dans la zone U1a que les bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée soient démolis le cas échéant :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès direct sur la RN 21 est interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent manœuvrer (demi-tour ...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectant ces eaux que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux usées domestiques :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

3 – EAUX PLUVIALES

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

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans le secteur U1a, ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

- 1 – Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à
 - 35 mètres de l'axe de la RN21;
 - 20 mètres de l'axe des routes départementales,
 - 10 mètres de l'axe des autres voies,
 - 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1 - Zone UI : non réglementé

2 - Secteur U1a : la hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après s'appliquent aux terrains situés en zone UI à l'exclusion du secteur U1a.

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser au bâtiment.

3 - Toitures : les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone.

4 - Clôtures :

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

ARTICLES UI 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – pour les bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

2 - Commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

3 - Constructions à usage d'activités industrielles : une place de stationnement pour 2 postes de travail. A ces espaces à aménager pour le stationnement des

véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, à raison d'une place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Plantation des aires de stationnement : les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UL 2,
- 2 - les constructions à usage d'artisanat, industriel, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière,
- 3 - les installations classées soumises à autorisation,
- 4- les carrières
- 5 - les garages collectifs de caravanes ainsi que les aires de dépôts de véhicules.

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

Sont admises

- 1 - les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs,
- 2 - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,
- 3 - les constructions à usage de commerces et de bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone,

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique au moins égale à 3 mètres.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations répondant à des spécifications techniques particulières.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLES UL 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les hôtels et restaurant : une place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les locaux commerciaux : une place pour 20 m² de surface de plancher,
- les locaux à usage de services : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain voué au stationnement.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel ou agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UX 2 ;
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning
- 6 - les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à l'article UX 2 ;

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

L'aménagement des constructions et installations doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont admises, dans le secteur UX et UXc :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,

Sont admises, dans le secteur UXc :

- les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées aux activités artisanales et commerciales présentes sur la zone ou soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension des constructions existantes à destination d'habitation est admise à condition que la surface de plancher, extension comprise, n'excède pas 250 m².

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et des voiries doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération, apporter la moindre gêne à la circulation et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Toute construction, à l'exception de celles à destination d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, doit être desservie par une voie autre que la RN 21.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

- 1 – Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à
 - 35 mètres de l'axe de la RN21;
 - 10 mètres de l'axe des autres voies,

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres d'un élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, indiqué par une étoile et un numéro sur le document graphique.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas 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.

L'implantation doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements extérieurs doivent être constitués ou parementés de moellons du pays et recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

Les plans d'implantation des bâtiments doivent tenir compte de la voirie existante ou à créer.

2 - Dispositions particulières :

a) Les façades :

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et de préférence, avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

b) Les toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants. Les toits terrasse végétalisés sont autorisés.

c) Les clôtures :

Les clôtures sur voie seront constituées avec ou sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Le mur bahut doit être soigneusement traité, de préférence en matériaux naturels ou enduit.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle, seront constituées soit à l'identique de celles sur voie, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, ne pouvant excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

ARTICLES UX 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – pour les bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

2 – pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

3 – pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement.

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage, doivent être aménagés et plantés.

2 - Plantation des aires de stationnement : il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour six emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement. Dans le cas d'une contrainte technique qui ne permettrait pas de respecter cette prescription, un nombre d'arbres équivalent devra être planté sur l'emprise de l'opération.

3 - La prescription d'espaces verts à créer figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être respectée.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUT

ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUT 2,

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

Sont admises sous réserve de respecter l'esprit du schéma d'organisation et d'aménagement de la zone figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant le secteur du Boulouch, jointe au présent dossier,

- les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs,
- le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de rester compatible avec le caractère de la zone,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone.

ARTICLE 1AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et des voiries doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Outre un accès réglementé destiné uniquement aux services de secours, il doit être aménagé un accès principal unique au centre touristique et de loisirs depuis la Route Départementale. Cet accès doit faire l'objet d'un aménagement spécifique (tourne à gauche et tourne à droite) permettant de garantir la sécurité de la circulation.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AUT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'équipement de la zone par les réseaux doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif et à la station d'épuration équipant la zone.

Les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU et disposant de dispositifs d'assainissement autonomes pourront conserver l'assainissement de leurs eaux usées au moyen de cet équipement, sous réserve que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le projet d'aménagement de la zone devra prévoir les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale et de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cyclistes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres pour les constructions existantes et 5 mètres pour les constructions à implanter dans la zone (blocs sanitaires, maison de gardien, restaurant et services...).

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations répondant à des spécifications techniques particulières.

ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les chalets, mobil-home et bungalows : une place par unité
- pour les aires de camping-caravaning : une place par emplacement
- pour les hôtels et restaurant : une place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant,
- les locaux à usage de services : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain voué au stationnement.

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements du sol.

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

Non réglementé.

ARTICLES 2AU 3 A 2AU 5

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLES 2AU 8 A 2AU 12

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

2 - Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif, de capacité suffisante ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra être notamment situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve d'une étude technique définissant le dispositif d'assainissement en fonction des capacités d'épuration et d'évacuation du sol (nature du sol, profondeur de la nappe, superficie

du terrain), et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 7 septembre 2009).

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter

- à un minimum de 35 mètres de l'axe de la RN 21 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75 mètres),
- à un minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 35 mètres),
- à un minimum de 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Des implantations différentes à celles du paragraphe 1 peuvent être admises :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

2- Des implantations différentes à celles mentionnées au paragraphe 1 peuvent être admises

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à la sablière pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

2 - Les hauteurs fixées au paragraphe 1 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter la hauteur initiale,
- pour certaines installations techniques agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales. La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2.

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

Sont admis :

1 – Secteur N

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

2 – Secteur Na

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées), sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle à condition qu'ils participent de la préservation et/ou de la mise en valeur d'un patrimoine architectural local.
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

3 – Secteur Nag

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions à usage artisanal nécessaires à l'exercice de la pluri-activité d'un exploitant agricole,
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

4 – Secteur Nh

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

5 – Secteur NLs

Sont admis, à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone à vocation touristique proche.

6– Secteur Ns

Sont admis à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante au maximum à la date d'approbation du présent PLU) des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que toute disposition soit prise pour assurer la sécurité des personnes (création d'un niveau refuge...).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacités suffisantes ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, notamment en étant situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de

téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RN 21,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

Dans la zone NLs, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cyclistes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 – Dans les secteurs N, Na, Nag et Nh, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir,
- soit 7 mètres.

3 - Secteur Nag : il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments techniques nécessaires aux activités des exploitations agricoles.

4 – Secteur NLs : La hauteur des installations et ouvrages ne pourra excéder 4 mètres. Les équipements sportifs dont l'usage nécessite une hauteur supérieure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Les aménagement et agrandissements des constructions admises à l'article N 2 devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE LECTOURE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme



Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du
18/01/2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire,

Sommaire du règlement

INTRODUCTION	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ZONE UB	17
ZONE UC	23
ZONE UI	28
ZONE UL	33
ZONE UX	36
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
ZONE 1AUT	42
ZONE 2AU	46
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	48
ZONE A	49
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53
ZONE N	54

INTRODUCTION

Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones du territoire de la Commune. Il permet de connaître les possibilités d'utilisation ou d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surface et forme des unités foncières

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LECTOURE.

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

A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ainsi qu'au camping) ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain (D.P.U) ;
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire :

- l'article L.111-3, qui dispose « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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 ».

C) Sont et demeurent applicables à une partie du territoire :

- les dispositions réglementaires de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - **Les ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U et comprennent :

- la zone UA
- la zone UB, UBa, UBb, UBc et UBd
- la zone UC, UCa et UCb
- la zone UI et UIa
- la zone UL
- la zone UX et la zone UXc.

2 - **Les ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle comprenant les lettres AU. Il existe à Lectoure deux zones à urbaniser : une zone 1AUT au lieu-dit Boulouch et la zone 2AU au lieu-dit Trépou, près du Lac des 3 vallées.

3 - **Les ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A (zone A).

4- **Les ZONES NATURELLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

- la zone N
- la zone Na
- la zone Nag
- la zone Nh
- la zone NLs
- la zone Ns.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Les documents graphiques mentionnent également :

- les terrains classés espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les éléments patrimoniaux naturels (haies, alignements d'arbres) et bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Pour l'application de cet article, il est précisé que le PLU impose ses prescriptions lot par lot.

ARTICLE 6 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 ALINEA 7° DU CODE DE L'URBANISME

L'alinéa 7 de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 ce titre, la présente révision du PLU répertorie des édifices remarquables identifiés par une étoile et un numéro sur les documents graphiques. Le numéro renvoie à une fiche de l'inventaire patrimonial annexé au PLU

6.1 - Obligation d'obtention du Permis de démolir

En application des articles R.421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme, « doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7^{ème} alinéa° de l'article L.123-1-5, ou située dans un périmètre délimité par le Plan, en application du même article.

6.2 - Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié sur le document graphique

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, «Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

6.3 – Prescriptions applicables aux éléments d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés sur le document graphique

Les haies ou alignements végétaux remarquables identifiés sur les documents graphiques doivent être préservés.

Les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement (numérotés de 1 à 66), doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

c - mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver l'aspect d'origine du bâtiment ;

d - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;

e - proscrire la pose d'éléments extérieurs permanents qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires ;

f - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

g – respecter, si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt.

Les éléments identifiés numérotés de 1 à 65 correspondent à l'étude patrimoniale menée sur la commune et annexée au présent dossier de PLU. Le numéro 66 correspond aux deux ruines de moulins présentes sur l'unité foncière à vocation d'activités commerciale (enseigne Intermarché) présente à proximité du nouveau giratoire sur la RN21 à l'Est du bourg (lieu-dit Moulin de la Justice) ; ces éléments de

patrimoine ont été préservés dans le cadre du projet d'aménagement du secteur ayant fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU.

ARTICLE 7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection du patrimoine archéologique résulte de l'application du Livre V du Code du Patrimoine (articles L.510-1 à L.544-13 et R.522-1 à R.545-59)

Rappel de l'Article R523-1 (Créé par Décret n°2011 -574 du 24 mai 2011)

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Rappel de l'Article R523-4 (Créé par Décret n°2011 -574 du 24 mai 2011)

« Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;

b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;

c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;

d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 ».

Rappel de l'Article R523-54 (Créé par Décret n°2011-574 du 24 mai 2011)

« Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6 ».

A Lectoure, plusieurs sites mentionnés sur la cartographie et la liste des Servitudes d'Utilité Publique, contraintes et informations utiles annexées au dossier, ont d'ores et déjà été identifiés comme des sites comprenant des vestiges archéologiques. Il s'agit :

- 001-Trace d'occupation gallo-romaine à la plaine de La Salasse
- 002-Villa gallo-romaine à Lacrou
- 003-Trace d'habitat gallo-romain à Bazin
- 004-Structures de datation incertaine à la Grande Pièce/Bazin
- 005-Eléments d'habitat romain à la Grande Pièce/Bazin
- 006-Villa gallo-romaine à Moulin
- 007-Eléments de construction gallo-romaine à Bustet/Pitrac
- 008-Traces d'habitat gallo-romain à la Pièce de l'Hopital
- 009-Traces d'habitat gallo-romain à Bartherote
- 010-Eléments de construction romaine à Navère/la Pièce de l'Hopital
- 011-Construciton romaine à Flageoulet
- 012-Nécropole du Haut Moyen Age à la Peyroulère
- 013-Inhumations du Bas Empire à Manirac
- 014-Traces d'habitat gallo-romain à la Pièce de l'Hopital
- 015-Eléments d'habitat gallo-romain à Manirac
- 016-Gisement du mésolithique à Manirac
- 017-Fosse de datation incertaine et gisement préhistorique à la Castagne
- 018-Construciton romaine à Gayon
- 019-Villa gallo-romaine sur le Gers
- 020-Traces d'occupation gallo-romaine à Estoubé
- 021-Villa gallo-romaine à Estoubé
- 022-Eléments de construction romaine à Brescon
- 023-Traces d'occupation gallo-romaine à Caillavet
- 024-Sépulture du Bas-Empire à la Samaritaine
- 025-Habitat et nécropole du 1er siècle av.J.C. à Lamarque
- 026-Construciton romaine à la Hune
- 027-Traces d'occupation gallo-romaine à Laran
- 028-Construciton romaine(dont une partie de voie) à Grimasse
- 029-Traces d'occupation gallo-romaine à Buhobent
- 030-Villa gallo-romaine à Cujon

- 031-Nécropole du Haut Moyen-Age à Cujon
- 032-Eléments de construction romaine à Las Vignes
- 033-Traces d'occupation gallo-romaine à Perbosc/Larroustet
- 034-Traces d'occupation gallo-romaine à Cardeillan
- 035-Traces d'occupation gallo-romaine à Laveran
- 036-Traces d'occupation gallo-romaine à Noulieu
- 037-Structure circulaire de datation incertaine à Noulieu
- 038-Traces d'occupation gallo-romaine à Genèse

Par ailleurs, la majeure partie du centre bourg de Lectoure et ses abords (cf. cartographie et la liste des Servitudes d'Utilité Publique, contraintes et informations utiles annexées au dossier) a fait l'objet d'une délimitation au titre des « zones de présomption archéologiques » au sein de laquelle la consultation du service compétent est obligatoire.

Le service compétent relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est :

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie
32 rue de la Dalbade
BP 811
31080 Toulouse

ARTICLE 8 - ADAPTATION AU SOL

Les voiries et constructions doivent être étudiées de manière à limiter au strict minimum, les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA recouvre d'une part la partie la plus ancienne du Bourg et le Faubourg Alsace-Lorraine, caractérisés par des constructions implantées le plus souvent à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone est appelée à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et des équipements collectifs....

L'ensemble de la zone UA est intégrée dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- 2 - Les constructions à usage artisanal, autres que celles prévues à l'article 2.
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public.
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning.
- 6 - Les carrières.
- 7 - Le stationnement des caravanes isolées.

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

Sont admises, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement des constructions existantes à usage industriel, sous réserve qu'il reste compatible avec la destination générale existante de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les coffrets devront obligatoirement être encastrés et dissimulés derrière une porte en bois.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction devra être implantée à l'alignement des voies. A défaut, des clôtures maçonnées seront établies à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

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

1- Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des limites séparatives latérales et de fond de parcelle soit à une distance minimale de la limite au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas où une construction ne joint pas la limite séparative latérale de parcelle et qu'aucune construction implantée sur une parcelle voisine n'est édifiée

sur ladite limite séparative latérale, une clôture maçonnée sera édiflée sur la limite séparative latérale jusqu'en limite d'emprise de la voie.

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils permettent de conserver et mettre en valeur le paysage urbain existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec celles des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, en quantité équivalente.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les nouvelles constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5 - Les carrières ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles prévues à l'article UB 2.

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

Sont admises :

➤ dans l'ensemble des secteurs UB, UBa, UBb, UBc et UBd

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension des constructions ne correspondant pas aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- le changement de destination des constructions existantes vers une affectation autorisée ci-dessous.

➤ dans le secteur UB

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services (bureaux) ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

➤ dans le secteur UBa, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités artisanales et commerciales.

➤ dans le secteur UBb :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités commerciales.

➤ dans le secteur UBc, à condition d'être liées aux services publics ou d'intérêt collectif présents dans le secteur :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux.

➤ dans le secteur UBd, à condition de respecter les prescriptions réglementaires de la ZPPAUP

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux et d'activités commerciales.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voiries nouvelles doivent, lorsqu'elles sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, être réalisées en compatibilité avec l'esprit de ladite Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les canalisations aériennes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique démontrée.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction devra être implantée :

- à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres dans les secteurs UB, UBa et UBb ;

- dans le secteur UBc, à une distance de l'axe de la RN 21 au moins égale à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie ;

- à l'alignement des voies dans le secteur UBd; ou, en cas d'extension de construction implantée en recul sur la même unité foncière ou sur une unité foncière voisine, dans le prolongement de la ou des façades sur rue existantes.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 – A l'exception des piscines, toute construction nouvelle devra être implantée

- soit en limite séparative,

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.
Dans le secteur UBc, elle ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après s'appliquent aux terrains situés en dehors du périmètre de la ZPPAUP.

1 - Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Dispositions particulières

a) Toitures :

- La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes sera en tuiles. Toutefois, à l'exception du secteur UBa, des toitures terrasses pourront être autorisées.

- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il

pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

- Des dispositions différentes pourront être admises :
 - pour les équipements collectifs ;
 - pour les vérandas et abris de jardin
 - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ou des panneaux photovoltaïques.

b) Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur. Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur de 0,80 mètres.

- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres. Les murs seront enduits.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

- 1 – pour les habitations : deux places de stationnement par logement
- 2 – pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- 3 - pour les Bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- 4 – pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente
- 5 - pour les équipements hôteliers et de restauration : un emplacement par chambre et deux emplacements par 10 m² de salle de restaurant.
- 6 - pour les établissements artisanaux : un emplacement par 100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus, est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il est exigé que soient aménagé(s) un ou des espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu, d'une superficie au moins égale à 5 % de la surface de l'unité foncière.

Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos. En revanche, les trottoirs, voiries et aires de stationnement ne pourront pas être comptabilisés au titre de ces espaces collectifs.

La prescription d'espaces verts à conserver (bamboueraie) ou à créer figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être respectée.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Zone UB, secteurs UBa et UBc : le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,4.

2 – Le COS est fixé à 0,3 dans le secteur UBb et UBd.

3 - Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les carrières ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning ;
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules, ouvertes au public ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les constructions à usage artisanal et commercial autres que celles prévues à l'article UC 2.

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

Sont admises dans l'ensemble des secteurs UC, UCa, UCb

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- l'aménagement et l'extension des constructions ne correspondant pas aux occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- le changement de destination des constructions existantes vers une affectation autorisée.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Est interdit tout nouvel accès individuel direct sur la RD 7.

- Dans le secteur UCb, est admis un unique accès à la RD 7.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU. Une filière autre que celle préconisée par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et conforme à la réglementation en vigueur, pourra être admise à condition qu'elle soit justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

En l'absence d'indication de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sous-sol de la parcelle.

3 - EAUX PLUVIALES

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

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans les voies internes des lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif devra disposer d'une superficie au moins égale à 1200 m², comprise entièrement dans la zone UC.

Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif,
- dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré (au plus 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) d'une construction

existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RN21 pour les constructions à usage d'habitation. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Dans le secteur UCa, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

3 - Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative

- les constructions nouvelles dans le secteur UCa,
- les annexes à l'habitation dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres, à condition que la longueur de la construction mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 7 mètres.

3 - Des implantations autres que celles énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec le caractère architectural et paysager des lieux avoisinants.

2 - Toitures :

a) habitations et annexes : la couverture sera en tuiles. Toutefois, des toitures terrasses pourront être autorisées.

b) dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

c) des dispositions différentes pourront être admises

- pour les équipements collectifs ;
- pour les vérandas et abris de jardin;
- en cas de toitures intégrant un chauffage solaire ou panneaux photovoltaïques.

3 - Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur maximum de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives. Dans le secteur UCa, ils pourront atteindre une hauteur de 1,60 m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il est exigé :

- 1 – pour les habitations : deux places de stationnement par logement
- 2 – pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- 3 – pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente

4 – pour les équipements hôteliers et de restauration : un emplacement par chambre et deux emplacements par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le COS est fixé à 0,25.

2 - Il n'est pas fixé de COS

- dans le secteur UCa,

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ZONE UI

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UI 2 ;
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning

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

Sont admises, sous réserve dans la zone U1a que les bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée soient démolis le cas échéant :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès direct sur la RN 21 est interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent manœuvrer (demi-tour ...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectant ces eaux que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux usées domestiques :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

3 – EAUX PLUVIALES

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

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans le secteur U1a, ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

- 1 – Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à
 - 35 mètres de l'axe de la RN21;
 - 20 mètres de l'axe des routes départementales,
 - 10 mètres de l'axe des autres voies,
 - 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1 - Zone UI : non réglementé

2 - Secteur U1a : la hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après s'appliquent aux terrains situés en zone UI à l'exclusion du secteur U1a.

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser au bâtiment.

3 - Toitures : les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone.

4 - Clôtures :

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

ARTICLES UI 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – pour les bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

2 - Commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

3 - Constructions à usage d'activités industrielles : une place de stationnement pour 2 postes de travail. A ces espaces à aménager pour le stationnement des

véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, à raison d'une place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

Plantation des aires de stationnement : les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UL 2,

2 - les constructions à usage d'artisanat, industriel, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière,

3 - les installations classées soumises à autorisation,

4- les carrières

5 - les garages collectifs de caravanes ainsi que les aires de dépôts de véhicules.

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

Sont admises

1 - les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs,

2 - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,

3 - les constructions à usage de commerces et de bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone,

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique au moins égale à 3 mètres.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations répondant à des spécifications techniques particulières.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLES UL 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les hôtels et restaurant : une place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les locaux commerciaux : une place pour 20 m² de surface de plancher,
- les locaux à usage de services : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain voué au stationnement.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel ou agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UX 2 ;
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning
- 6 - les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à l'article UX 2 ;

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

L'aménagement des constructions et installations doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont admises, dans le secteur UX et UXc :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,

Sont admises, dans le secteur UXc :

- les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées aux activités artisanales et commerciales présentes sur la zone ou soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension des constructions existantes à destination d'habitation est admise à condition que la surface de plancher, extension comprise, n'excède pas 250 m².

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et des voiries doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération, apporter la moindre gêne à la circulation et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Toute construction, à l'exception de celles à destination d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, doit être desservie par une voie autre que la RN 21.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le raccordement à un puits peut être toléré à condition qu'il soit doté d'un compteur permettant de calculer le nombre de m³ déversés dans le réseau d'assainissement collectif et que l'eau captée soit ensuite traitée par un dispositif de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

- 1 – Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à
 - 35 mètres de l'axe de la RN21;
 - 10 mètres de l'axe des autres voies,

2 - Des implantations différentes de celles prescrites au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que lesdites constructions ne respectent pas la règle fixée ci-dessus et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres d'un élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, indiqué par une étoile et un numéro sur le document graphique.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas 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.

L'implantation doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements extérieurs doivent être constitués ou parementés de moellons du pays et recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

Les plans d'implantation des bâtiments doivent tenir compte de la voirie existante ou à créer.

2 - Dispositions particulières :

a) Les façades :

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc.... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et de préférence, avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas réalisés avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.

b) Les toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants. Les toits terrasse végétalisés sont autorisés.

c) Les clôtures :

Les clôtures sur voie seront constituées avec ou sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Le mur bahut doit être soigneusement traité, de préférence en matériaux naturels ou enduit.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle, seront constituées soit à l'identique de celles sur voie, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, ne pouvant excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.

ARTICLES UX 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – pour les bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

2 – pour les commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

3 – pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement.

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage, doivent être aménagés et plantés.

2 - Plantation des aires de stationnement : il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour six emplacements. La disposition des plantations sera faite de manière à faciliter l'intégration du projet dans son environnement. Dans le cas d'une contrainte technique qui ne permettrait pas de respecter cette prescription, un nombre d'arbres équivalent devra être planté sur l'emprise de l'opération.

3 - La prescription d'espaces verts à créer figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être respectée.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUT

ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUT 2,

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

Sont admises sous réserve de respecter l'esprit du schéma d'organisation et d'aménagement de la zone figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant le secteur du Boulouch, jointe au présent dossier,

- les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la pratique des activités de sports et de loisirs,
- le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de rester compatible avec le caractère de la zone,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le caractère touristique de la zone.

ARTICLE 1AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et des voiries doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Outre un accès réglementé destiné uniquement aux services de secours, il doit être aménagé un accès principal unique au centre touristique et de loisirs depuis la Route Départementale. Cet accès doit faire l'objet d'un aménagement spécifique (tourne à gauche et tourne à droite) permettant de garantir la sécurité de la circulation.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AUT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'équipement de la zone par les réseaux doit s'inscrire en compatibilité avec l'esprit des prescriptions édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif et à la station d'épuration équipant la zone.

Les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU et disposant de dispositifs d'assainissement autonomes pourront conserver l'assainissement de leurs eaux usées au moyen de cet équipement, sous réserve que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le projet d'aménagement de la zone devra prévoir les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale et de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cyclistes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres pour les constructions existantes et 5 mètres pour les constructions à implanter dans la zone (blocs sanitaires, maison de gardien, restaurant et services...).

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations répondant à des spécifications techniques particulières.

ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les chalets, mobil-home et bungalows : une place par unité
- pour les aires de camping-caravaning : une place par emplacement
- pour les hôtels et restaurant : une place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant,
- les locaux à usage de services : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain voué au stationnement.

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements du sol.

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

Non réglementé.

ARTICLES 2AU 3 A 2AU 5

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLES 2AU 8 A 2AU 12

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

2 - Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif, de capacité suffisante ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, qui devra être notamment situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve d'une étude technique définissant le dispositif d'assainissement en fonction des capacités d'épuration et d'évacuation du sol (nature du sol, profondeur de la nappe, superficie

du terrain), et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 7 septembre 2009).

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter

- à un minimum de 35 mètres de l'axe de la RN 21 (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 75 mètres),
- à un minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 35 mètres),
- à un minimum de 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Des implantations différentes à celles du paragraphe 1 peuvent être admises :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

2- Des implantations différentes à celles mentionnées au paragraphe 1 peuvent être admises

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à la sablière pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

2 - Les hauteurs fixées au paragraphe 1 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter la hauteur initiale,
- pour certaines installations techniques agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales. La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2.

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

Sont admis :

1 – Secteur N

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

2 – Secteur Na

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées), sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle à condition qu'ils participent de la préservation et/ou de la mise en valeur d'un patrimoine architectural local.
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

3 – Secteur Nag

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions à usage artisanal nécessaires à l'exercice de la pluri-activité d'un exploitant agricole,
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

4 – Secteur Nh

Sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes, sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturel à condition qu'ils contribuent à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine architectural local,
- les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,

5 – Secteur NLs

Sont admis, à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone à vocation touristique proche.

6– Secteur Ns

Sont admis à condition que soient pris en compte les risques et contraintes d'inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30 % de la surface de plancher existante au maximum à la date d'approbation du présent PLU) des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que toute disposition soit prise pour assurer la sécurité des personnes (création d'un niveau refuge...).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

Aucun accès nouveau direct sur la RN21 ne sera autorisé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de capacités suffisantes ou, à défaut de réseau collectif, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur, notamment en étant situé à 35 mètres au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Aux abords des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, la construction des réseaux techniques d'électricité et de

téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans un périmètre de 100 mètres.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RN 21,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 3 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

Dans la zone NLs, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile (à l'exception des voies piétonnes et cyclistes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (la hauteur étant mesurée au point haut de la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet), avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus sous réserve que la construction ne respecte pas la règle et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Toute construction ou installation devra être implantée à une distance des plans d'eau, ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 – Dans les secteurs N, Na, Nag et Nh, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir,
- soit 7 mètres.

3 - Secteur Nag : il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments techniques nécessaires aux activités des exploitations agricoles.

4 – Secteur NLs : La hauteur des installations et ouvrages ne pourra excéder 4 mètres. Les équipements sportifs dont l'usage nécessite une hauteur supérieure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Les aménagement et agrandissements des constructions admises à l'article N 2 devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment et notamment les proportions, volumes, pentes et matériaux de couverture, les proportions des ouvertures.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes existantes de 63Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.

La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers...) est à privilégier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE LECTOURE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme



Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du
18/01/2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire,

Sommaire du règlement

INTRODUCTION	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ZONE UB	17
ZONE UC	23
ZONE UI	28
ZONE UL	33
ZONE UX	36
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
ZONE 1AUT	42
ZONE 2AU	46
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
ZONE A	49
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
ZONE N	54

INTRODUCTION

Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones du territoire de la Commune. Il permet de connaître les possibilités d'utilisation ou d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surface et forme des unités foncières

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol