

COMMUNE DE BIZE-MINERVOIS

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure	Prescription	délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation
Elaboration	-	-	15.03.1988	15.08.1988
1 ^{ère} révision	21.03.03	-	-	26.06.2006
1 ^{ère} révision simplifiée				26.03.2009
1 ^{ère} modification				26.03.2009
2 ^{ème} révision simplifiée				03.07.2012
2 ^{ème} modification				03.07.2012
1 ^{ère} modification simplifiée				19.01.2015

REGLEMENT		4
DEPARTEMENT DE L'AUDE	2 ^{ème} Modification simplifiée	
MARIE Michel Architecte D.P.L.G. - Urbaniste C.E.A. en Aménagement 239, Rue Brumaire 34 000 Montpellier	Prescrit le	
	Arrêté le	
	Publié le	
	Approuvé le 10 septembre 2018	

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
* Chapitre 1 - Zone U	9
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	16
* Chapitre 1 - Zone 1AU	17
* Chapitre 2 - Zone 2AU	27
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	30
* Chapitre 1 - Zone A	31
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
* Chapitre 1 - Zone N	37
ANNEXES	41
* Définitions	42

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bize-Minervois.

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

1/ Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1^{er} des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique et en particulier ceux mentionnés dans les plans fournis en annexe ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2/ S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme nonobstant la mention "non réglementée" y figurant :

a - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les périmètres sensibles,
- Les secteurs sauvegardés,
- les principes généraux d'équilibre en matière d'aménagement du territoire (article L.121.1).

c - Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,

d - Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au P.L.U.. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent dossier.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- U : zone urbaine entièrement équipées et immédiatement constructibles (correspond aux espaces d'urbanisation du village de Bize - Minervois et des hameaux de Cabezac et de La Roueyre),
- 1AU : zones naturelles d'urbanisation futures en périphérie desquelles la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme,
- 2AU : Zone naturelle d'urbanisation future à long terme, qui pourra être urbanisée après modification ou révision du P.L.U.,

- A : zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, éligible au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- N : zones naturelles et forestières correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt notoirement du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme peut comprendre des emplacements réservés, des espaces boisés classés, et des schémas d'aménagement de secteur.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ainsi que les servitudes 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 constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (article L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (articles R.444-1 à 12).
- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :
 - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
 - Les aires de jeux et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et que l'exhaussement ou l'affouillement soit supérieure à 2 mètres.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable, en application des articles L.311 et L.312 du Code forestier, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme, et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (article R.130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping - caravanage (article R.443-1 à 16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R.444-1 à 4).
- La démolition de tout ou partie de bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur des Servitudes d'Utilité Publique (articles L & R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Article 6 - DISPOSITIONS DIVERSES**1 - Divers :**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

2 - Risques :

Sur les terrains localisés aux documents graphiques comme inondable, quelque soit la zone, s'applique la réglementation édictée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

De plus, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme, sont interdites les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre des berges des ruisseaux.

Dans les secteurs affectés par des travaux miniers, localisés aux documents graphiques, quelque soit la zone, il conviendra que toute édification, tout affouillement notable soit assorti de l'avis préalable d'un homme de l'art, d'une part, d'effectuer les travaux projetés sans risque et, d'autre part, d'assurer la pérennité des ouvrages envisagés.

La reconstruction après sinistre est autorisée selon les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

Zone urbaine viabilisée du village de Bize-Minervois et des hameaux de Cabezac et de La Roueyre, affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux petits artisanats.

On distingue au sein de cette zone cinq secteurs et sous secteur :

- Un secteur U a, où les bâtiments sont construits en ordre continu avec une densité forte,
- Un sous-secteur U a1, correspondant au hameau de La Roueyre,
- Un secteur U b, où l'habitat est diffus avec une densité faible,
- Un secteur U c, où les bâtiments sont diffus avec une densité moins faible,
- Un secteur U e, à usage principal d'activités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

U 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En secteurs et sous-secteur U a, U a1, U b et U c, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage artisanal incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes,
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrain de campings et caravaning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

En secteur U e, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage artisanal incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrain de campings et caravaning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

U 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

De même, tous travaux ayant pour corollaire de réduire les vues sur l'établissement sont interdits.

En secteurs et sous-secteur U a, U a1, U b, U c et U e :

- Les garages collectifs sont autorisés à condition qu'ils intègrent correctement dans le paysage urbain environnant.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante.
- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

Egalement en secteur U e :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements de la zone sont autorisées sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principale de la demande.
- Les établissements classés compatibles avec l'activité de la zone.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

U 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

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

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

- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- Largeur minimale de la plate-forme : 7 mètres.

Toutefois ces largeurs de 5 et 7 mètres (chaussée et plate-forme) pourront être réduites pour les voies terminales qui distribuent qu'une à deux constructions, dans la limite de l'adaptation au matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

En sous-secteur U a1 : à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres / m² de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres / seconde / ha.

3 - Electricité - Téléphone :

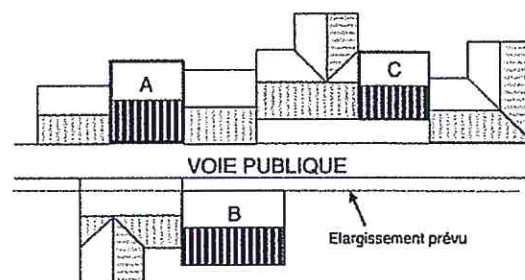
Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux :

- exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.
- indications du schéma d'assainissement ou à une étude hydropédologique de la parcelle si cela s'avère nécessaire.

1 - En secteur U a et sous-secteur U a1 :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement (fig.A) ou à la limite qui s'y substitue (fig.B), sauf si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait (fig.C) dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

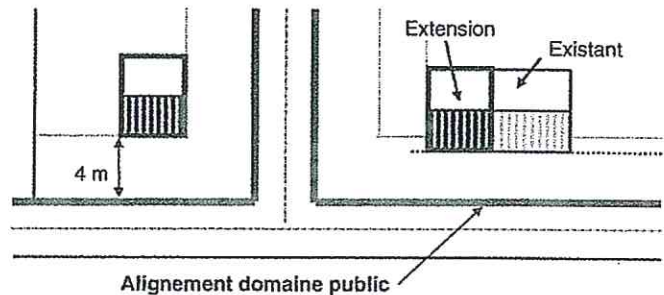


Dans le cas où le bâtiment libère des espaces libres le long des voies de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments bâtis, (porches, murs, portails,...).

2 - Autres secteurs :

2.1 : Les bâtiments seront implantés au ras, ou au delà des alignements localisés aux documents graphiques.

2.2 : Hors alignements, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la R.D.5. Pour les autres voies publique ou privée, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.



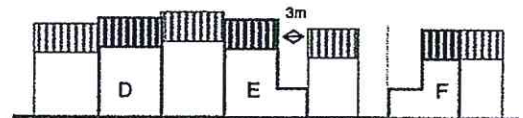
En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).

U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - En secteur U a et sous-secteur U a1 :

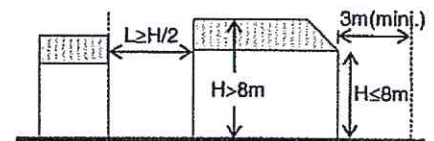
Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (fig.D).



Dans le cas où il est impossible de respecter l'implantation indiquée ci-dessus, il sera autorisé pour les projets de constructions ne pouvant atteindre les deux limites séparatives : un recul minimum de 3m (et $L \geq H/2$) sur l'une d'entre elles (fig.E). Si une construction existe déjà sur l'une des deux limites séparatives, le nouveau bâtiment devra s'y accoler (fig.F).

2 - En secteurs U b et U e :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi - hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).



3 - En secteur U c : Non réglementé.

U 8

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

Les constructions seront implantées à une distance égale à :

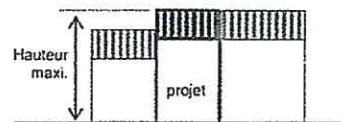
- 4 mètres en secteurs U a et U a1,
- 3 mètres en secteur U b et U e,
- Par contre, en secteur U b la mitoyenneté est autorisée pour les garages collectifs.
- Non réglementé en secteur U c.

U 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

U 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - En secteur U a et sous-secteur U a1 :**

Afin d'harmoniser cet espace bâti, la hauteur au faîtage de toute nouvelle construction ne devra dépasser la hauteur de la construction la plus haute des bâtiments mitoyens.



Toutefois, dans le cas de construction isolée, la hauteur limite sera donnée par celle du bâtiment existant sur le terrain, ou faute de bâtiment par le faîtage du bâtiment le plus proche. De même, en cas de reconstruction, il pourra être autorisé une hauteur identique à l'ancien bâtiment.

2 - Autres secteurs :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

D'autre part, la hauteur de 9m pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure ($H_{\text{existant}} = H_{\text{extension}}$).

U 11**ASPECT EXTERIEUR**

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti. Sachant que cela n'empêche pas la création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié, les toitures, les façades, les matériaux, les détails d'architecture et les clôtures peuvent être traités différemment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

1 - Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 25 et 33%).

Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes.

Les toitures terrasses ne sont pas interdites. Toutefois en secteur Ua elles ne pourront pas excéder 50% de la surface couverte.

2 - Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays (nuancier consultable en mairie). Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochantes sont interdites.

Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

3 - Matériaux :

Les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... sont interdits.

4 - Détails d'architecture :

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les capteurs solaires, ainsi que tous éléments rapportés (climatisation, ...), doivent faire partie de la composition architecturale de l'ensemble bâti.

5 - Clôtures :

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures sur rue et mitoyennes devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être un mur en maçonnerie traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays.

En secteur U b, U c et U e, la hauteur de la clôture sera limitée à 0,80 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50m).

6 - Élément de Paysage : Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdites. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

U 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Dans la mesure où des conditions techniques ou physiques ne l'empêche pas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

1 - En secteur U a :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement.

2 - En secteurs U b, U c et U e :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement, dont 1 place de parking non clos.
D'autre part, dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations, il sera exigé 1 stationnement de jour pour 2 habitations (parking public).
- Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- Pour les services et bureaux : 1 place de stationnement au moins égale à 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- Pour les constructions hôtelières : 1 place par logement ou par emplacement

U 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, ...).

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de terrain non construit.

Les haies mono spécifiques sont interdites en clôture. Sont autorisées les haies variées composées sur toute leur longueur d'un mélange d'au moins 3 essences végétales comportant des caduques et des persistants choisis parmi une gamme de végétaux botaniques représentés localement et de végétaux ornementaux adaptés au climat.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

U 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Zones naturelles d'urbanisation future en périphérie desquelles la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme.

On distingue au sein de cette zone onze secteurs et sous-secteurs :

- Un secteur 1AU a, à usage principal d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble,
- Un secteur 1AU b, à usage principal d'habitation,
- Deux sous-secteurs 1AU a1 et 1AU b1, de densité plus faible,
- Un sous-secteur 1AU a2, à usage commercial et d'habitation,
- Un sous-secteur 1AU b2, correspond au hameau de La Roueyre,
- Deux sous-secteurs d'activités 1AU e1 au niveau du coteau de Belvèze et 1AU e2 au lieu-dit des Quatre Chemins de Cabezac,
- Un secteur 1AU t, correspond au futur camping,
- Un sous-secteur 1AU t1, à usage d'accueil touristique,
- Un sous-secteur 1AU t2, pour des activités autour de l'oenotourisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AU 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

En secteurs et sous-secteurs 1AU a, 1AU a1, 1AU b, 1AU b1, 1AU a2, et 1AU b2 :

- Les occupations et utilisation du sol, si elles ont pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités,
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage artisanal incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les lotissements à usage d'activités (sauf en sous-secteur 1AU a2),
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes,
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrain de campings et caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

En sous-secteurs 1AU e1 et 1AU e2 :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes sauf en sous-secteur 1AU e2,
- Les constructions à usage agricole non autorisées à l'article 1AU2 et leurs annexes,
- Les constructions à usage forestière,
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrain de campings et caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

En secteur 1AU t et sous-secteur 1AU t1 :

- Les occupations et utilisation du sol, si elles ont pour effet d'être incompatibles avec le voisinage des lieux habités,
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commerciaux et leurs annexes,
- Les constructions à usage artisanal, d'activités, de bureau, de service, de commerce, et leurs annexes (uniquement en secteur 1AU t et sous-secteur 1AU t1),
- Les terrains de campings et caravaning (uniquement en sous-secteurs 1AU t1 et 1AU t2),
- Les terrains de campings et caravaning (uniquement en sous-secteur 1AU t1),
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes,
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

1AU 2**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

1 - En secteurs et sous-secteurs 1AU a, 1AU a1, 1AU a2, 1AU b, 1AU b1, et 1AU b2 :**Secteur 1AU a et sous-secteurs 1AU a1 et 1AU a2 :**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitations). Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains).

Secteur 1AU b et sous-secteurs 1AU b1 et 1AU b2 :

- Les occupations et utilisations du sols autorisées dans les secteurs, le sont, si elles n'ont pas pour corollaire d'apporter de modifications importantes à la topographie des lieux (murs de soutènement, terrasses, ... et clôtures).

De plus, pour les six secteurs et sous-secteurs ci-dessus :

- L'extension des constructions existantes,
- Les constructions à usage d'activités ne sont autorisées que dans le cadre d'une construction à usage principal d'habitation ; les surfaces (S.H.O.B.) dédiées à l'activité ne peuvent excéder 25% du total de la surface dédiées à l'habitation ;
Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante dans la même unité foncière.

2 - En sous-secteur 1AU a2 :

- En dehors des constructions à usage d'habitation, autorisées ci-dessus, les constructions à usage d'habitation et à usage d'activité (artisanat, commerce, bureau et service, ainsi que les logements éventuels) et leurs annexes sont aussi autorisées, lorsqu'elles relèvent d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement). Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains).
Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante dans la même unité foncière.

3 - En sous-secteurs 1AU e1 et 1AU e2 :

- Les constructions à usage d'activité (artisanat, commerce, bureau, service et d'exploitations agricoles destinés au stockage de matériel et des récoltes) et leurs annexes ne sont autorisées que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement). Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements de la zone sont autorisées sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principale de la demande ;
- Les constructions à usage hôtelier uniquement en sous-secteur 1AUe2 ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante dans la même unité foncière.

4 - En secteur 1AU t et sous-secteur 1AU t1 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des équipements touristiques et sous réserve d'être réalisé concomitamment ou ultérieurement au projet.

5 - En sous-secteur 1AU t2 :

- Les constructions à usage artisanal, d'activités, de bureau, de service, de commerce, et leurs annexes ne sont autorisées qu'en liaison avec l'oénotourisme .

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

1AU 3	<u>ACCES ET VOIRIE</u>
--------------	-------------------------------

1 - Accès :

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès nouveaux sur la R.D. n°67 sont interdits, à l'exception de ceux localisés sur les documents graphiques.

2 - Voirie :

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

A ce titre, les caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

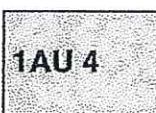
- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres (7 m en secteur 1AU e),
- Largeur minimale de la plate-forme : 7 mètres (9 m en secteur 1AU e).
- En secteur 1AU t et sous-secteur 1AU t1 la chaussée et la plate-forme des voies privées sont non réglementées

Toutefois ces largeurs de 5 et 7 mètres (chaussée et plate-forme) pourront être réduites pour les voies terminales qui ne distribuent qu'une à deux constructions, dans la limite de l'adaptation au matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseaux de distribution publics d'eau potable, la configuration des terrains devra être telle qu'elle satisfasse les exigences techniques en matière de protection des captages.

2 - Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

En sous-secteur 1AU b2 : à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

Plus généralement, en l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées, l'assainissement autonome sera permis sous réserve que la configuration des terrains satisfasse aux exigences techniques et réglementaires en matière d'assainissement individuel ainsi qu'aux indications du schéma d'assainissement ou à une étude hydropédologique de la parcelle si cela s'avère nécessaire.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présente pas une capacité suffisante, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération devront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres / m² de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres / seconde / ha.

4 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

5 - Défense incendie :

Pour les cas des zones à risque courant (habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...) :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- Débit eau minimum de 120m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Pour les cas des zones à risque important (Zones industrielles, zones commerciales, ERP, ...) :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- Débit eau minimum de 120m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

1AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

1AU 6

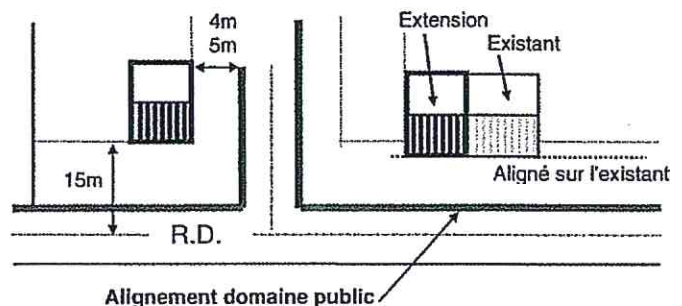
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les bâtiments seront implantés au ras, ou au delà des alignements localisés aux documents graphiques.

2 - En dehors des alignements, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 15m de l'axe des RD,
- 35m de la RD n°5 en sous-secteur 1AU e1 et 1AU e2,

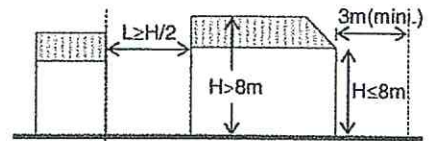
Pour les autres voies, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement (publique et privée), cette distance est réduite à 4m en secteur 1AU a.



En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre, mais elle devra toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).

1AU 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi - hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).

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

Les constructions seront implantées à une distance égale à :

- 3 mètres en secteurs et sous-secteurs 1AU a, 1AU a1, 1AU a2, 1AU b, 1AU b1, 1AU b2 et 1AU t2,
- 4 mètres en sous-secteurs 1AU e1 1AU e2 et 1AU t1,
- 4 mètres en secteur 1AU t (cette distance pourra être réduite à 3m pour les HLL).

1AU 9**EMPRISE AU SOL**

En secteur 1AU a2 : L'emprise au sol des bâtiments sera limitée à 50% de l'emprise foncière de l'opération.

Pour les autres secteurs non réglementé.

1AU 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En sous-secteur 1AU e2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,6 mètres au faîtage depuis le terrain naturel. Ne sont pas compris les éléments de superstructures et les enseignes dans le calcul de la hauteur.

En secteur 1AU t :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,5 mètres au faîtage depuis le terrain naturel et 6,60m dans le cas du bâtiment d'accueil avec logement de fonction. Pour les HLL, cette hauteur sera réduite à 3,5 mètres.

En sous-secteur 1AU t1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

En sous-secteur 1AU t2 :

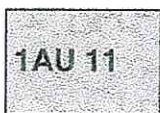
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Autres secteurs et sous-secteurs :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

D'autre part, les hauteurs de 5,5 m, 6m et 8m pourront être dépassées dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure (H existant = H extension).



ASPECT EXTERIEUR

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti. Sachant que cela n'empêche pas la création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié, les toitures, les façades, les matériaux, les détails d'architecture et les clôtures peuvent être traités différemment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

1 - Toitures (non réglementé dans le sous-secteur 1AUe2) :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 25 et 33%).

Les toitures terrasses ne sont pas interdites.

2 - Façades (non réglementé dans le sous-secteur 1AUe2) :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays (nuancier consultable en mairie). Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochantes sont interdites.

Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

En secteur 1AU t, les HLL pourront également être réalisés en bardeau de ciment ou en bois et de couleurs correspondantes au site.

3 - Matériaux (non réglementé dans le sous-secteur 1AUe2) :

Les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d' briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... sont interdits.

4 - Détails d'architecture (non réglementé dans le sous-secteur 1AUe2) :

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les capteurs solaires, ainsi que tous éléments rapportés (climatisation, ...), doivent faire partie de la composition architecturale de l'ensemble bâti.

5 - Clôtures (non réglementé dans le sous-secteur 1AUe2) :

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être un mur en maçonnerie traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays,

La hauteur de la clôture sur rue sera limitée à 0,80 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50m).

En secteur 1AU b et sous-secteur 1AU b1, la topographie des lieux, les murs de soutènement, les terrasses, ... et les clôtures doivent être impérativement conservés (protection). A l'exception de l'aménagement d'un accès sur le terrain, si il n'existe pas (voir insuffisant), ou pour des raisons justifiées de sécurité.

6 - En sous-secteur 1AUe2 :

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

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

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisées sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

1AU 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement, dont une place de parking non clos.

D'autre part, dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations, il sera exigé un stationnement de jour pour 2 habitations (parking public).

- Pour les commerces : une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher créée.
- Pour les services et bureaux : une place de stationnement au moins égale à 60m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions hôtelières : 1 places par logement ou par emplacement.

En outre, en zone 1AUe2, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, pour le stationnement ne peut excéder un plafond correspondant à la surface au commerce.

1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées).

En frange urbaine avec les zones naturelles ou agricole n'est autorisé que l'utilisation d'essences végétales non inflammable.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour six places

Hormis en zone 1AUe2, les haies mono spécifiques sont interdites en clôture. Sont autorisées les haies variées composées sur toute leur longueur d'un mélange d'au moins 3 essences végétales comportant des caduques et des persistants choisis parmi une gamme de végétaux botaniques représentés localement et de végétaux ornementaux adaptés au climat.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

Les créations de haies arbustives localisées aux documents graphiques, devront être traitées de manière paysagère et d'égale qualité aussi bien sur la surface que sur la linéarité afin d'établir un écran visuel de qualité.

Prévention des feux de forêts :

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

Egalement en secteur 1AU t :

Les voies de dessertes seront bordées d'arbres de hautes tiges.

Des haies vives ou des rideaux d'arbustes seront plantées à chaque emplacement.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

1AU 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

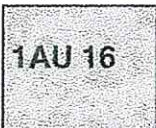
Non réglementé.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES

1AU 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-2111100417-20180910-D2018_38-DE

Non réglementé.

- CHAPITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Zone naturelle d'urbanisation future à long terme,
qui pourra être urbanisée après modification ou révision du P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2AU 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes constructions et occupations du sol autres :

- que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,

sont interdites.

2AU 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Non réglementé.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

2AU 3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

2AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

2AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

2AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES PUBLIQUES

Non réglementé.

2AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

2AU 8

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

Non réglementé.

2AU 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

2AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU 11

ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

2AU 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

2AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

2AU 14**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue au sein de cette zone un secteur A p, de réhabilitation de culture en terrasse.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage artisanal et de services, et leurs annexes,
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces, et leurs annexes, sous réserve de l'article A2 ci-après,
- Les constructions à usage hôtelière, et leurs annexes, sous réserve de l'article A2 ci-après,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, et leurs annexes,
- Les constructions à usage forestière et leurs annexes,
- Les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Les terrains de campings et caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

En secteur A p sont également interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole, et leurs annexes.
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports,
- Le changement de destination du bâti existant,
- Les aires de stationnement.

A 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les locaux d'habitation liés à ces exploitations, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant ou de ses employés, à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique.

Les constructions à usage de bureaux et de commerces, à condition qu'ils constituent une activité complémentaire et accessoire de l'exploitation agricole (sauf secteur A p).

Les activités d'accueil agritouristiques (comme par exemple un local de vente ou un projet hôtelier : gîtes ruraux, ferme auberge, ...) aménagés dans des bâtiments existants à condition qu'ils constituent une activité complémentaire et accessoire de l'exploitation agricole (sauf secteur A p).

Les bâtiments et installations seront regroupés dans un rayon de 40 mètres d'une exploitation ou de l'extension d'une exploitation existante.

Cette distance pourra être doublée exceptionnellement sur demande justifiée en raison du relief, de l'inondabilité de la zone, de la configuration du terrain ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement.

Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être édifiés dans un rayon de 40 mètres autour du bâtiment principal du siège d'exploitation (sans doublement possible des 40m).

Les constructions et occupations des sols nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (comme par exemple, les bassins de rétention, ... ou la nouvelle station d'épuration), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

En secteur A p :

La restauration du bâti existant devra respecter la typologie paysagère du lieu.

Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires à la réhabilitation, la restauration ou la création de terrasses agricoles, dans le respect de la typologie paysagère du lieu.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

A 3

ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Toutefois cette largeur de 5 mètres pourra être réduite pour les voies terminales qui ne distribuent qu'une à deux constructions, dans la limite de l'adaptation au matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès directs autres que regroupés et aménagés sont interdits le long des routes départementales, et si les terrains sont desservis par une voie de moindre importance.

A 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public une alimentation individuelle pourra être autorisée, conformément à la législation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout de ce réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux :

- exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages,
- indications du schéma d'assainissement ou à une étude hydropédologique de la parcelle si cela s'avère nécessaire.

A 6

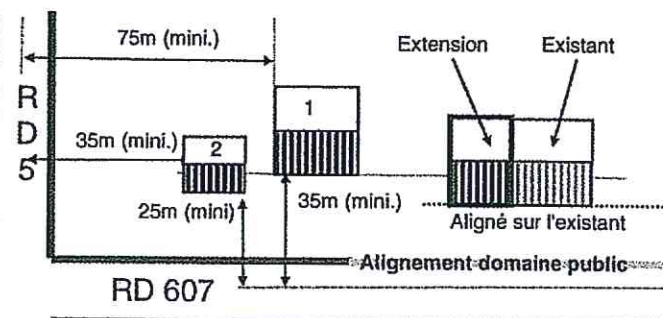
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 75m de l'axe de la R.D.5 (fig.1), sachant que cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'exploitation agricole (fig.2).

Cette distance de 35m pourra être réduite à 25m dans le cas :

- de la traversée du hameau de Cabezac,
- de l'extension d'un bâtiment existant.



- à 35m de l'axe de la R.D.607 (fig.1), sachant que cette distance est portée à 25m pour les bâtiments autre que d'habitation (fig.2).

Cette distance sera de 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les autres voies (publique et privée) les constructions doivent s'aligner à une distance égale à 5m de l'alignement.

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 5 mètres sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi - hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).

A 8

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

Non réglementé.

A 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

A 11

ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions autorisées dans la zone A, se sont les alinéas 1 à 4 de l'article U11 qui s'appliquent.



A 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

A 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- CHAPITRE I -

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018

ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N :

Zones naturelles et forestières correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes,
- Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de services et de commerces, et leurs annexes,
- Les constructions à usage hôtelière, et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole, et leurs annexes,
- Les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrains de campings et caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

N 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

En zone N :

Les extensions et aménagements des constructions existantes ne sont autorisés que dans la limite de 250m² de S.H.O.N. (existant + extension).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone ;

N 3**ACCES ET VOIRIE**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Les accès directs autres que regroupés et aménagés sont interdits le long des routes départementales, et si les terrains sont desservis par une voie de moindre importance.

N 4**DESERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public une alimentation individuelle pourra être autorisée, conformément à la législation en vigueur.

2 - Assainissement :**2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout de ce réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

N 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux :

- exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.
- indications du schéma d'assainissement ou à une étude hydropédologique de la parcelle si cela s'avère nécessaire.

N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018

ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE



Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 75m de l'axe de la R.D.5,
- à 35m de l'axe de la R.D.607,
- à 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- à 5m pour les autres voies (publique et privée).

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - min. 4,00m).

N 8

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

Non réglementé.

N 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

N 11

ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

Elément de Paysage : Toutes interventions susceptibles de modifier les caractéristiques paysagères localisées aux documents graphiques sont interdites. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

N 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

N 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**N 14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

ANNEXE

DEFINITIONS

DEFINITIONS

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018

ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE



- Affouillements et exhaussements de sol : sont considérés comme tels, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m.
- Alignement : limite entre le domaine privé et le domaine public.
- Aménagement : tous travaux (même créateur de surface hors oeuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
- Annexe : construction indépendante ou partiellement reliée physiquement au corps principal d'un bâtiment mais constituant sur une unité foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (garage, abri de jardin, etc. ...).
- Changement de destination : il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.
- Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) : rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.
- Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) : rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain indique donc la surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée.
Exemple : un C.O.S. fixé à 0,2 appliqué à un terrain de 1000m² autorise une surface maximum de 200m² de S.H.O.N..
- Construction isolée : construction ne faisant pas partie d'un hameau (agglomération de quelques maisons rurales, minimum 3 ou 4, situées à l'écart d'un village).
- Emplacement réservé : il s'agit de terrains réservés par la puissance publique, car jugés nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une occupation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

- Habitation de type individuel : construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.
- Habitation de type collectif : construction comportant au minimum trois logements desservis par des parties communes.
- Identification des éléments paysagers (article L.123-1 7°) : les P.L.U. peuvent identifier certains éléments paysagers. Cette disposition permet d'identifier des éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre de législations telles que celle de 1913 sur les monuments historiques ou celle de 1930 sur les sites. Ainsi, cette disposition du P.L.U. offre la faculté de repérer sur le document graphique les éléments qui ont un intérêt suffisant (motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique) pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique (élaboration de mesures appropriées à chaque élément à protéger en fonction de sa nature et de sa fonction).

Champ d'application : la protection susceptible d'être mise

- les éléments du paysage,
- les quartiers, rues,
- les monuments,
- les sites,
- les secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

Effets sur les occupations et utilisations du sol : application de l'article L.442-2 : demande d'autorisation préalable pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié.

L'inscription dans le document d'urbanisme s'exprime par une identification des éléments dans les différentes pièces du P.L.U. (rapport de présentation et règlement), par des prescriptions de nature à assurer leur protection (règlement), et par une localisation sur les documents graphiques.

- Installation classée (soumise à déclaration ou à autorisation) : au sens de la Loi n°76.663 du 19 juillet 1976, et de la loi n°93-3 du 4 janvier 1993 "Sont soumis aux dispositions de la présente loi les usines, ateliers, dépôts, chantiers" et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. (Loi n°93-3 du 4 janvier 1993) "Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier".
- Installation et travaux divers (article R.442-2) : sont considérés comme installations et travaux divers
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m² et la dénivellation supérieure à 2m.
- Lotissement : toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.
- Surface Hors Ouvre Brute (S.H.O.B.) : est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu des murs de la façade au niveau supérieur du plancher).
- Surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) : c'est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu extérieur des murs de la façade au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial. Cette surface sert de base à la fois au calcul du C.O.S. et à la taxe locale d'équipement.
- Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes : toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

REGLEMENT PLAN LOCAL D'URBANISATION

COMMUNE DE BIZE - MINERVOIS

Envoyé en préfecture le 14/09/2018

Reçu en préfecture le 14/09/2018

Affiché le 14/09/2018



ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE