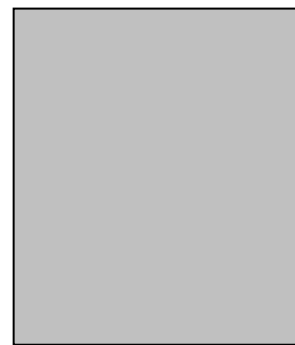


Département
du Gers

Commune de Montestruc / Gers



Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE

ELABORATION :

Arrêtée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

Modifié le 11/07/2024

Elaboration prescrite le :

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

Atelier Sol et Cité
- Urbanisme et Architecture -
Société coopérative et participative
^{1.2.}
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

4.1

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales

4

- 1 - Champ d'application
- 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3 - Division du territoire en zones
- 4 - Adaptations mineures et travaux sur construction existante
- 5 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif
- 6 - Restauration des bâtiments existants et reconstruction de bâtiments démolis ou détruits
- 7- Application du règlement aux lotissements ou en cas de division en propriété ou en jouissance
- 8 - Protection et prise en compte du patrimoine archéologique
- 9 - Plan de prévention du risque naturel
- 10 - Edification des clôtures
- 11 - Permis de démolir
- 12 - Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- 13 - Voie classée à grande circulation
- 14 - Protection contre la pollution lumineuse liée à la proximité du hameau des étoiles
- 15 - Canalisation gaz
- 16 - Lexique

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones

15

Zones U, à vocation principale d'habitat (UA et UB)	13
Zone UX, à vocation d'activités artisanales, commerciales et industrielles.....	22
zone UL, à vocation s'activités liées au tourisme, aux sports et aux loisirs	30
ZONE 2AU, à vocation future d'habitat, fermée à l'urbanisation.....	38
ZONE A, agricole	41
ZONE N, naturelle.....	50

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

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

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,

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

R.111.4 : vestiges archéologiques,

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

R.111.26 : préservation de l'environnement,

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

R.111.27 : respect des sites et paysages naturels et urbains.

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

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

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

Dispositions générales

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

5- Sont applicables les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur (jusqu'à 10 ans après la date d'autorisation) et qu'elles sont différentes du PLU (ce sont alors les règles les plus contraignantes qui s'appliquent).

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ZONES URBAINES :

- **la zone UA**, zone urbaine constructible correspondant au village ancien,
- **la zone UB**, zone urbaine constructible correspondant au développement récent en extension du village ancien, ou au développement situé sur des hameaux dans le territoire agricole,
- **la zone UX**, zone constructible à usage d'activités (commerces, artisanat, industrie, ...), et son **sous-indice UXI**, identifié afin de lutter contre la pollution lumineuse (proximité du hameau des étoiles).
- **la zone UL**, zone constructible à usage d'activités touristiques et de loisirs (camping, centre équestre, terrains de sports, ...)

ZONE D'URBANISATION FUTURE :

- **la zone 2AU**, secteur de développement urbain fermé à l'urbanisation, car les réseaux y sont actuellement en capacité insuffisante, qui ne peut être ouvert que par modification ou révision du PLU,

ZONE AGRICOLE :

- **la zone A** zone agricole où seule les constructions et installations liées et nécessaires à cette activité sont autorisées, et **ses sous-secteurs** :
 - **Ace**, zone agricole identifiée comme continuité écologique (s'appuyant principalement sur des boisements, des haies agricoles, ...),
 - **Ah**, qui correspond à l'ensemble du bâti non agricole situé dans la zone A, où l'évolution limitée des constructions existantes est autorisée (extension mesurée, création d'une piscine, ...),
 - **Aag**, zone agricole spécifique où sont autorisées les activités secondaires à l'activité agricole, aux abords des sièges d'exploitation (gites, local de vente de produit de la ferme, ...),
 - et leurs **sous-indices AI, AhI et AagI**, identifiés afin de lutter contre la pollution lumineuse (proximité du hameau des étoiles).

ZONES NATURELLES :

- **la zone N**, zone naturelle inconstructible à sauvegarder, et **ses sous-secteurs** :
 - **Nh**, qui correspond aux quelques éléments bâtis situés dans la zone N, où l'évolution limitée des constructions existantes est autorisée (extension mesurée, création d'une piscine, ...),
 - **Nce**, zone naturelle identifiée comme continuité écologique (le plus souvent constitué de la ripisylve des cours d'eau),
 - **NI** identifié afin de lutter contre la pollution lumineuse (proximité du hameau des étoiles).

Dispositions générales

Le territoire comporte également :

- **des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans la partie réglementaire du PLU.
- **des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU.
- **des espaces et secteurs constitutifs de la trame verte et bleue** en tant qu'ils contribuent à la préservation du paysage et aux continuités écologiques en application de l'article L 151-23° du code de l'urbanisme. Ces espaces et secteurs sont reportés sur le document graphique du PLU sous formes de sous-secteurs (zones Ace et Nce).
- **Des espaces boisés classés**, protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

4- ADAPTATION MINEURE ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

Les règles et servitudes définies peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation.

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

5- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, sont autorisées sans tenir compte des dispositions du présent règlement, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (c'est-à-dire nécessaires au bon fonctionnement des services publics et / ou aux équipements d'intérêt collectif) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L.151-11 1° du code de l'urbanisme).

Cette règle est également applicable pour les autres zones du PLU (urbaines et à urbaniser) dans le présent règlement, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et les constructions et installations nécessaires à leur bon fonctionnement, dès lors qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Ainsi les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnés dans la liste des servitudes. De même les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

6- RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS ET RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DEMOLIS OU DETRUIITS

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

7- APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS OU EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme. Cependant dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, à condition de démontrer l'amélioration de la qualité urbaine (unité architecturale, réalisation d'un front de rue, regroupement du stationnement, ...), de la qualité paysagère et de la sécurisation de la voirie.

En dehors des secteurs d'aménagement d'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation, dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

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

9- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La totalité du territoire de Montestruc / Gers est concerné par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-gonflement des argiles** (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) **approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014**. Ce PPRN est une servitude d'utilité publique, il est joint aux annexes du PLU. Les constructions ou installations touchées par ces risques doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans les annexes du PLU.

La commune est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation bassin du Gers nord approuvé par arrêté préfectoral le 05 juillet 2017**. Ce PPRi est une servitude d'utilité publique, il est reporté sur le document graphique à titre indicatif. **Les constructions ou installations touchées par ces**

risques doivent se conformer aux documents prescripteurs (règlement et au zonage) joints dans les annexes du PLU.

10 - EDIFICATION DES CLÔTURES

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

11 - PERMIS DE DEMOLIR

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

12 - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

La RN 21 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 21 mars 2012, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

13 - VOIE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

La RN 21 est une voie classée à grande circulation, à ce titre, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur Montestruc / Gers sont identifiés comme espaces urbanisés de la commune le long de cette voie, les secteurs UB de Bellevue et du Baleyron ainsi que les zones d'activités UX de Couloumé et de la station d'épuration. En effet ces espaces sont aujourd'hui tous constitués d'un front bâti linéaire qui ne correspond pas à un recul de 75 mètres. Les quelques dents creuses constructibles doivent s'inscrire dans la logique de l'existant, c'est pourquoi les reculs imposés correspondent aux distances très majoritairement observées sur ces secteurs urbanisés.

14 - PROTECTION CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE

Dans tous les secteurs indicés « I », les constructions et installations ne devront pas engendrer d'augmentation de la pollution lumineuse. Les dispositifs lumineux rendus nécessaires ne devront en aucun cas éclairer le ciel (angle de projection ne dépassant pas 70° en direction du sol) et privilégier des types d'éclairages permettant une réduction de la pollution lumineuse actuelle (réduction de l'intensité, non recours à la lumière bleue, contrôle de la période d'allumage, ...).

15 - CANALISATION GAZ

Le passage des canalisations de gaz sur le territoire (canalisation DN 300 Auch Nord-Montestruc, canalisation DN 300 Montestruc-Lectoure et branchement DN 025 GrDF Montestruc), dont le plan est annexé au présent PLU (pièce 5-2), entraîne :

- une bande de servitude non aedificandi de 4 à 10 mètres pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations et de leur environnement,
- la mise en place de contraintes d'urbanisme pour les 2 canalisations DN 300 :
 - sur une distance de 95 mètres, avec une analyse de compatibilité pour tout permis de construire ou extension d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou d'immeuble de grande hauteur et une interdiction d'installation nucléaire de base.
 - Sur une distance de 5 mètres, avec interdiction d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes, d'un immeuble de grande hauteur et d'une installation nucléaire de base. Pour l'extension d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes une analyse de compatibilité et une étude de résistance au bâti est demandée.
- la mise en place de contraintes d'urbanisme pour le branchement DN 025 :
 - sur une distance de 10 mètres, avec une analyse de compatibilité pour tout permis de construire ou extension d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou d'immeuble de grande hauteur et une interdiction d'installation nucléaire de base.
 - Sur une distance de 5 mètres, avec interdiction d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes, d'un immeuble de grande hauteur et d'une installation nucléaire de base. Pour l'extension d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes une analyse de compatibilité et une étude de résistance au bâti est demandée.

16 - LEXIQUE

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

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

Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, ...En font aussi partie les terrasses non couvertes, même si elles sont accolées à la construction principale.

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

Caravanes isolées : caravanes soumises à déclaration en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. En font également parti les réseaux (lignes électriques, canalisations) d'après le code de l'urbanisme.

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

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

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

Emprise au sol : (art R420-1 du code de l'Urbanisme) projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

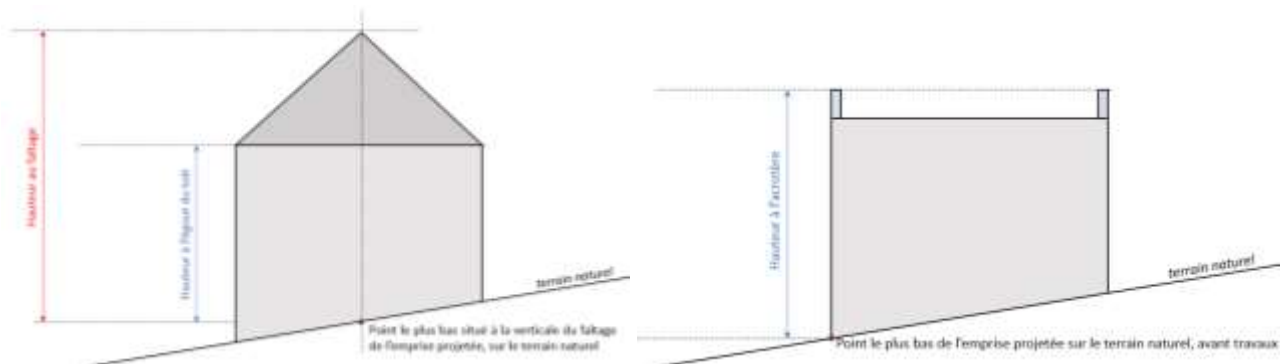
Dispositions générales

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

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

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-38 du Code de l'Urbanisme.

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



Schémas : Sol et Cité

Installations : sont concernés tout ce qui ne relève pas de la notion de construction.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

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

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

Dispositions générales

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

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

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

Surface de plancher : (article L111-14 et R111-22 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

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

Chapitre 2 -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

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

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

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reporté sur le document graphique (se référer au document prescripteur), sont interdites toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) interdites par le règlement du PPRI.

2- En outre, sont interdits dans toutes les zones :

- 2.1-** les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 2.2-** les constructions et installations à usage industriel
- 2.3-** Les constructions et installations à usage d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 2.4-** Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2.5-** Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2.6-** les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- 2.7-** le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 2.8-** les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2.1.2,
- 2.9-** l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 2.10-** les dépôts de véhicules et de matériaux.

3 - Sont interdits dans la zone UA les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée.

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

1- Dans les zones affectées par le risque inondation reportée sur le document graphique (se référer au document prescripteur), toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) **admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRI.**

2- En outre, sont autorisées dans toutes les zones :

2.1- Les installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.2- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte des règlements du PPRI et du PPRN.

3- Sont autorisées dans les zones UA et dans la zone UB du village de Montestruc : les constructions et aménagements à usage d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'entrepôt et de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

4- Sont autorisées dans les autres zones UB : les constructions et aménagements à usage d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

➤ En zone UA :

Toute construction ou installation doit être édifiée :

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

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

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

➤ En zone UB :

- par rapport à la RN 21 : avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie. Ce recul minimum est porté à 15 m pour les piscines et abris de jardin.

- par rapport aux autres voies, toute construction ou installation doit être édifiée :

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

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

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **En zones UA et UB, les constructions doivent être implantées :**
 - soit à l'alignement de la limite séparative,
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- **Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées** pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.

Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges.

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

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

4- Emprise au sol

Non règlementé

5- Hauteur des constructions

- **En zone UA** : la hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée, et ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- **En zone UB** : la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.
- **Des hauteurs différentes pourront être autorisées** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

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

1- Conditions générales :

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

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

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

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

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

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

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et des annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour.

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

Dans la zone UA les toitures terrasses sont interdites.

Dans la zone UB, les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),
- qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

En zone UB, pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

3- Façades et murs de soutènement

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

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

4- Clôtures

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

Les murets en pierre devront être conservés. Seules pourront être tolérées les démolitions partielles de muret en pierre dans le cadre de la création d'un accès (le linéaire démoli devra se limiter au strict minimum au vu des besoins identifiés).

5- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique, les clôtures liées aux projets de construction sont réglementées : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée.

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

1- Espaces libres - Plantations :

Au moins 30% des espaces libres devront être végétalisés.

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

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

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU.

2- Autres plantations existantes :

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

3- Aménagement du terrain d'assiette dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique

L'aménagement du terrain d'assiette ne devra pas avoir pour effet une aggravation de la vulnérabilité (décaissement du terrain). Aucun remblai, mise en dépôt ou terrassement amenant à la surélévation du terrain d'assiette en zone inondable ne devra être réalisé.

4. STATIONNEMENT

Zone UA : non réglementé

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

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

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

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

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

2- Voirie :

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

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

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

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

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

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

2- Assainissement :

- Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

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

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant. Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3- Autres réseaux :

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

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

Dans la zone UB, dans les opérations de plus de 5 lots, des aires de collectes des déchets ménagers doivent être prévues.

ZONE UX, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES

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

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reporté sur le document graphique (se référer au document prescripteur), sont interdites toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) interdites par le règlement du PPRI.

2 - En outre, sont interdits toutes les constructions et installations sauf celles autorisées à l'article 2 suivant.

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

1- Dans les zones affectées par le risque inondation reportée sur le document graphique (se référer au document prescripteur), toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) **admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRI.**

2- En outre, sont autorisées :

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

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

2.3- Les installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.4- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte des règlements du PPRI et du PPRN.

2.5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et / ou techniques.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 - les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- par rapport à la RN 21 :

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

- par rapport aux autres voies :

- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise publique,

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.
- Dans les lotissements d'activités qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec la réalisation impérative dans ce cas de l'édification de mur coupe-feu,
- soit à une distance des limites séparatives comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative, qui doit être égale à la moitié de la hauteur (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Dans les lotissements d'activités qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges.

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

Sur une même propriété les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

4- Emprise au sol

Non règlementé

5- Hauteur des constructions

En zone UX (hors secteur de la brasserie, lieu-dit Teke) : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

En zone UX du secteur de la brasserie, lieu-dit-Teke : La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou 6 mètres.

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

- pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

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

1- Conditions générales :

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

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

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

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

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

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

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

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

3- Façades et murs de soutènement

Les volumes des constructions seront simples et homogènes, sans découpes ou saillies excessives.

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

4- Clôtures

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

Les murets en pierre devront être conservés.

5- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique, les clôtures liées aux projets de construction sont réglementées : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée.

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

1- Espaces libres - Plantations :

Au moins 20% des espaces libres devront être végétalisés.

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

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

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU.

2- Autres plantations existantes :

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

3- Aménagement du terrain d'assiette dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique

L'aménagement du terrain d'assiette ne devra pas avoir pour effet une aggravation de la vulnérabilité (décaissement du terrain). Aucun remblai, mise en dépôt ou terrassement amenant à la surélévation du terrain d'assiette en zone inondable ne devra être réalisé.

4. STATIONNEMENT

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

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

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

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

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

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

2- Voirie :

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

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

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

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

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

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

2- Assainissement :

- Eaux usées :

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

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

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

- Eaux résiduaires industrielles ou assimilées :

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

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

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3- Autres réseaux :

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

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

ZONE UL, A VOCATION D'ACTIVITES LIEES AU TOURISME, AUX SPORTS ET AUX LOISIRS

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

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reporté sur le document graphique (se référer au document prescripteur), sont interdites toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) interdites par le règlement du PPRI.

2- En outre, sont interdites dans tous les secteurs toutes les constructions et installations sauf celles autorisées à l'article 2 suivant.

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

1- Dans les zones affectées par le risque inondation reportée sur le document graphique (se référer au document prescripteur), toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) **admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRI.**

2- En outre sont autorisées dans tous les secteurs, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :

- 2.1-** Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques, à savoir la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique.
- 2.2-** Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs, activités sportives, de loisirs de plein air, de camping et de caravanning,
- 2.3-** Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, ainsi que celles qui ne sont pas exclusivement liées à l'élevage ou l'étalement, pouvant permettre notamment de recevoir du public.
- 2.4-** Les terrains de camping et de caravane,
- 2.5-** Les Habitations Légères de Loisirs au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- 2.6-** L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à la vocation touristique de la zone,

Zone UL liée au tourisme, sports et loisirs

2.7- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations,

2.8- Les installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.9- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte des règlements du PPRI et du PPRN.

3.0- Le changement de destination des bâtiments existants à condition que :

- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments en activités liées au tourisme, aux sports et aux loisirs,
- ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site,
- qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif. »

3- En sous-secteur UL1, sont également autorisés les changements de destination à vocation d'habitation

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 - Toute construction ou installation doit respecter les reculs minimums suivants :

- Par rapport aux routes départementales, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée,
- Ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

- par rapport aux autres voies :

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

1.2 - Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges.

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

Non règlementé

4- Emprise au sol

Non règlementé

5- Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou 6 mètres.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

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

Zone UL liée au tourisme, sports et loisirs

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

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

1- Conditions générales :

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

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

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

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

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

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

Pour les constructions à usage touristique, de sports et de loisirs, les toitures terrasses sont autorisées.

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

3- Façades et murs de soutènement

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

4- Clôtures

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

Les murets en pierre devront être conservés.

5- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique, les clôtures liées aux projets de construction sont réglementées : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée.

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

1- Espaces libres - Plantations :

Au moins 20% des espaces libres devront être végétalisés.

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

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

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU.

2- Autres plantations existantes :

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

3- Aménagement du terrain d'assiette dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique

L'aménagement du terrain d'assiette ne devra pas avoir pour effet une aggravation de la vulnérabilité (décaissement du terrain). Aucun remblai, mise en dépôt ou terrassement amenant à la surélévation du terrain d'assiette en zone inondable ne devra être réalisé.

4. STATIONNEMENT

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

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

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

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

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

2- Voirie :

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

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

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

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

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

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

2- Assainissement :

- Eaux usées :

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

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

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

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3- Autres réseaux :

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

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

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

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

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

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

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

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

- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée des bâtiments existants (inférieure à 20% de la surface de plancher existante) à la date d'approbation du présent PLU,

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Les constructions et installations seront alors admises à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 1 hectare minimum, ou affectant le reliquat de la zone.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

3- Hauteur des constructions

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

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

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

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

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

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

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

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU.

4. STATIONNEMENT

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ZONE A, AGRICOLE

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

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reporté sur le document graphique (se référer au document prescripteur), sont interdites toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) interdites par le règlement du PPRI. Dans ces zones, les aménagements tels que buttes ou merlons sont interdits.

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

3 - Dans le sous-secteur Ace, espaces concernés par la protection au titre de l'article L 151-23° du code de l'urbanisme afférent à la préservation de la trame verte, tout aménagement ayant pour effet d'entraver le passage de la faune, mais aussi de détruire ou détériorer les principaux éléments végétaux qui structurent ces axes de déplacement, est interdit.

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

1- Dans les zones affectées par le risque inondation reportée sur le document graphique (se référer au document prescripteur), toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) **admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRI.**

2- En outre, sont autorisées dans toute la zone, et ses sous-secteurs :

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

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

2.3- les constructions et installations autorisées sous réserve de la prise en compte des règlements du PPRN, et du PPRI.

2.4- Dans tous les sous-indices désignés par un « I » les constructions et installations ne devront pas engendrer d'augmentation de la pollution lumineuse. Les dispositifs lumineux rendus nécessaires ne devront en aucun cas éclairer le ciel (angle de projection ne dépassant pas 70° en direction du sol) et privilégier des types d'éclairages permettant une réduction de la pollution lumineuse actuelle (réduction de l'intensité, non recours à la lumière bleue, contrôle de la période d'allumage, ...).

3- Sont autorisées dans la zone A (idem A1) :

3.1- les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

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

3.3- En application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :

- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments en habitations, ou en activités liées au tourisme (hébergement, restauration,...)
- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif.

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

5- Sont autorisées dans la zone Aag (idem Aag1) :

5.1- Les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou en lien avec la production ou la diversification de l'activité agricole ;

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

5.3- Les constructions à usage d'habitation, à la double condition :

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

5.4- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux, sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquels les réseaux ne sont pas utiles ou nécessaires.

5.5- le changement de destination des bâtiments existants à condition que :

- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments en habitations, ou en activités liées au tourisme (hébergement, restauration,...),
- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif.

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

6- Sont autorisées dans la zone Ah (idem Ahl) :

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

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

6.3- La création d'annexes à condition qu'elles se situent aux abords immédiats du bâtiment principal.

6.4- En application de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :

- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments en habitations, ou en activités liées au tourisme (hébergement, restauration, ...).
- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif,

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantés au minimum à :

- **Par rapport à la RN 21** : 75 m par rapport à l'axe de la voie. **Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.**
- **Par rapport aux routes départementales, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :**
 - o Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée,
 - o Ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.
- **Par rapport aux autres voies :**
 - o 10 m de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,
 - o 3 m de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

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

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges.

3- Hauteur des constructions

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

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

- Pour les bâtiments agricoles spécifiques (silos, ...),
- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

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

1- Conditions générales :

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

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

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

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

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

A l'exception des bâtiments agricoles spécifiques, des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, et des annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

3- Façades et murs de soutènement :

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

4- Clôtures :

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

5- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique, les clôtures liées aux projets de construction sont réglementées : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée.

6- Annexes :

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

7- Lutte contre la pollution lumineuse liée à la proximité du hameau des étoiles

Dans les sous-indices désignés par un « I », les constructions et installations ne devront pas engendrer d'augmentation de la pollution lumineuse.

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

1- Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, ...) afin d'intégrer la construction dans le paysage naturel et agricole. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles notamment lorsqu'ils sont entourés de parcours pour les animaux, ou lorsque cela n'est pas possible compte tenu de la nature du bâtiment.

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU.

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

2- Dans le sous-secteur Ace, espaces concernés par la préservation de la trame verte et des continuités écologiques au titre de l'article L 151-23 du C.U, les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. De même il est interdit de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné et les principaux éléments végétaux qui structurent ces axes de déplacement.

3- Aménagement du terrain d'assiette dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique

L'aménagement du terrain d'assiette ne devra pas avoir pour effet une aggravation de la vulnérabilité (décaissement du terrain). Aucun remblai, mise en dépôt ou terrassement amenant à la surélévation du terrain d'assiette en zone inondable ne devra être réalisé.

4. STATIONNEMENT

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

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

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

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

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

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

2- Voirie :

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

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

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

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

- Eaux usées :

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

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

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

- Eaux pluviales et de ruissellement :

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

3- Autres réseaux :

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

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

ZONE N, NATURELLE

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

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reporté sur le document graphique (se référer au document prescripteur), sont interdites toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) interdites par le règlement du PPRI. Dans ces zones, les aménagements tels que buttes ou merlons sont interdits.

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

3 - Dans le sous-secteur Nce, espaces concernés par la protection au titre de l'article L 151-23° du code de l'urbanisme afférent à la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet d'entraver le passage de la faune, mais aussi de détruire ou détériorer les principaux éléments aquatiques et végétaux qui structurent ces axes de déplacement, est interdit.

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

1- Dans les zones affectées par le risque inondation reportée sur le document graphique (se référer au document prescripteur), toutes les occupations des sols (constructions nouvelles, extensions, reconstructions, changements de destination, installations, annexes, ...) **admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRI.**

2- En outre, sont autorisées dans toute la zone et son sous-secteur :

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

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

2.3- les constructions et installations autorisées sous réserve de la prise en compte des règlements du PPRN, et du PPRI.

2.4- Dans tous les sous-indices désignés par un « I » les constructions et installations ne devront pas engendrer d'augmentation de la pollution lumineuse. Les dispositifs lumineux rendus nécessaires ne

Zone N, naturelle

devront en aucun cas éclairer le ciel (angle de projection ne dépassant pas 70° en direction du sol) et privilégier des types d'éclairages permettant une réduction de la pollution lumineuse actuelle (réduction de l'intensité, non recours à la lumière bleue, contrôle de la période d'allumage, ...).

3- Sont autorisées dans la zone N (idem NI) : les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière, ou à des installations liées à l'irrigation et au drainage.

4- Sont autorisées dans la zone Nce :

4.1 - les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière, à des installations liées à l'irrigation et au drainage, et qu'elles n'entravent pas le libre passage de la faune.

4.2 - les aménagements, reconstruction, création et surélévation des digues, affouillement et exhaussement des sols s'ils sont nécessaires à la gestion des milieux aquatiques et à la prévention des inondations, et notamment liés à la digue protégeant le village.

5- Sont autorisées dans la zone Nh :

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

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

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

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantés au minimum à :

- **Par rapport à la RN 21** : 75 m par rapport à l'axe de la voie.
- **Par rapport aux routes départementales, toute construction doit respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :**
 - o Être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée,
 - o Ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.
- **Par rapport aux autres voies :**
 - o 10 m de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,
 - o 3 m de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

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

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Le long des cours d'eau à ciel ouvert, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres des berges.

3- Hauteur des constructions

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

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

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent
- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée,

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

1- Conditions générales :

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

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

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

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

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

A l'exception des bâtiments agricoles spécifiques, des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, et des annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain le plus proche.

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

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

3- Façades et murs de soutènement :

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

4- Façades et murs de soutènement :

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

5- Dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique, les clôtures liées aux projets de construction sont réglementées : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80%, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les

Zone N, naturelle

parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée.

6- Annexes :

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

7- Eléments protégés au titre de l'article L 151-19° du C.U.

En application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, la chapelle de Carrère identifiée sur le plan de zonage et détaillée en pièce 4.4 devra être valorisée, sauvegardée, et restaurée pour son intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

8- Lutte contre la pollution lumineuse liée à la proximité du hameau des étoiles

Dans les sous-indices désignés par un « I », les constructions et installations ne devront pas engendrer d'augmentation de la pollution lumineuse.

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

1- Espaces libres - Plantations :

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

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages dans le Gers - Plantations de haies champêtres », joint en annexe du PLU.

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

2- Dans le sous-secteur Nce, espaces concernés par la préservation de la trame verte bleue et des continuités écologiques au titre de l'article L 151-23 du C.U, les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. De même il est interdit de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné et les principaux éléments végétaux et aquatiques qui structurent ces axes de déplacement.

3- Aménagement du terrain d'assiette dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique

L'aménagement du terrain d'assiette ne devra pas avoir pour effet une aggravation de la vulnérabilité (décaissement du terrain). Aucun remblai, mise en dépôt ou terrassement amenant à la surélévation du terrain d'assiette en zone inondable ne devra être réalisé.

4. STATIONNEMENT

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès :

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

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

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

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

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

2- Voirie :

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

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

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

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

- Eaux usées :

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

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

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

- Eaux pluviales et de ruissellement :

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

3- Autres réseaux :

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

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