

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SEILHAN (31)

Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée
du PLU de la commune
de SEILHAN

Délibération de lancement :

21 mai 2018

Arrêté de prescription :

23 mai 2018

Délibération des modalités
de mise à disposition du :

7 décembre 2018

Délibération de bilan et
adoption du dossier :

19 mars 2018

Règlement

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA regroupe les secteurs urbanisés du noyau ancien du village de Seilhan, à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
2. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement;
3. Les constructions nouvelles à usage agricole et les serres horticoles ;
4. Les installations classées soumises à autorisation ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières;
6. Le stationnement des caravanes isolées, autre que celui énoncé à l'article UA 2 ;
7. Les terrains de camping ou de caravaning ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
9. Les dépôts de véhicules ;
10. Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2- b - c du Code de l'Urbanisme ;
11. Les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.

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

Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

L'aménagement et l'extension des installations classées ou non existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 -Accès:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

2- Voies nouvelles :

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

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

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur.

Pour l'assainissement non collectif des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles (hôtels, restaurants, établissements de santé, maisons de retraite,...), une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2- Eaux pluviales:

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires à l'infiltration ou au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

3 - Electricité- Téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement de la limite de l'emprise publique, soit à l'alignement des constructions voisines, soit à 4 m minimum de l'emprise publique.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, d'extensions ou d'annexes de constructions déjà existantes.

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

2 - Afin de ménager des cônes de vision sur la montagne et Saint-Bertrand du Comminges, la construction en limite séparative sera autorisée sur une seule des deux limites.

3 - La construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve que la longueur cumulée des annexes implantées en limites séparatives n'excède pas 10 mètres et dans les deux cas suivants:

- le mur pignon de l'annexe sera implanté en limite séparative,
- le mur de façade situé sous sablière sera implanté en limite séparative.

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

NEANT

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1- La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres ou la hauteur des constructions limitrophes.

2 - La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne devra pas excéder 3,70 mètres sous faîtage.

ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTERIEUR

1 – les constructions

Les constructions nouvelles, les extensions ou restauration de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cas de changement de destination de constructions existantes, le caractère de l'architecture ancienne devra être conservée.

Les constructions nouvelles doivent permettre de conserver le profil général des sols.

2 – les façades

Les façades enduites des constructions nouvelles doivent être en harmonie d'aspect avec celles du bâti traditionnel.

Les enduits seront dans les tons gris ou pierre du pays. Les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

Les matériaux de parement extérieur destinés à être enduit ne pourront être laissés brut.

3 – les ouvertures

Les encadrements seront traités de préférence pour avoir un aspect bois, pierre du pays, ou enduit de couleur pierre du pays.

Les volets et menuiseries (y compris de véranda), les portails et portes de garage seront peints dans des tons en harmonie avec l'environnement. Les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

Les caissons d'enroulement de volet roulant en saillie de la façade sont interdits.

4 – les toitures

Les toitures devront être en tuiles de formes courbes de teinte rouge vieillie ou plate d'aspect gris ardoise. Leur pente sera adaptée au matériau de couverture utilisé. Dans le cas de toiture en tuiles, la pente devra être comprise entre 25 et 50 %.

5 – les clôtures et les murs

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivières seront maintenus et mis en valeur.

Les clôtures nouvelles doivent présenter un aspect en harmonie avec la ou les constructions de la parcelle concernée, et avec le caractère de la rue ou de la place.

La hauteur maximale (comptée à partir du terrain naturel) des clôtures est limitée à 2 mètres. Si elles sont bâties, la hauteur du mur n'excédera pas 1,5 mètre.

Les matériaux de bâti destinés à être enduit ne pourront être laissés brut.

Les appareillages composant les clôtures devront être simples et neutres dans leur aspect (couleurs criardes ou vives interdites).

L'aspect PVC est interdit.

Dans le cas de murs de clôtures maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1,5 mètre en limite séparative et 0,80 mètre sur une voie publique autre que départementale; dans le cas d'une voie départementale, la hauteur de clôture pourra atteindre 1,50 mètre au maximum (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel). Les clôtures, haies et toutes plantations implantées à proximité immédiate des accès et des carrefours des voies ouvertes à la circulation devront être établies de telle sorte qu'elle ne créent pas une gêne pour la circulation et la sécurité routière, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation.

- 1 - Pour les constructions individuelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- 2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place par logement.
- 3 - Pour les commerces : il est exigé 1 place de stationnement pour 10m² de surface de vente.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES- ESPACES LIBRES-PLANTATIONS

- 1 - Espaces boisés classés :

NEANT

- 2 - Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site et la stabilité des sols des terrains pentus et des talus, seront maintenues ou remplacées par repousses ou rejets naturels.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE:

La zone UB regroupe deux secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat pavillonnaire récent. Ces secteurs correspondent au développement urbain situé d'une part en continuité du village ancien, et d'autre part au secteur du Bazert le long de l'ancienne RN 125 et de la voie ferrée.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées;
2. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, de stationnement;
3. Les constructions nouvelles à usage agricole et les serres horticoles ;
4. Les installations classées soumises à autorisation ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
6. Le stationnement des caravanes isolées, autre que celui énoncé à l'article UB 2;
7. Les terrains de camping ou de caravaning ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs;
9. Les dépôts de véhicules ;
10. Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 - b - c du Code de l'Urbanisme ;
11. Les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.

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

Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

L'aménagement et l'extension des installations classées ou non existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement de destination.

2 - Voies nouvelles :

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Pour l'assainissement non collectif des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles (hôtels, restaurants, établissements de santé, maisons de retraite,...), une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement de la limite de l'emprise publique, soit à l'alignement des constructions voisines, soit à 6 m minimum de l'emprise publique.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, d'extensions ou d'annexes de constructions déjà existantes.

3- Dans le cas d'une propriété foncière en drapeau avec desserte par une voie privée, les limites de distance à la voirie et emprise publique ne s'appliquent pas.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve que la longueur cumulée des annexes implantées en limites séparatives n'excède pas 10 mètres et dans les deux cas suivants:

- le mur pignon de l'annexe sera implanté en limite séparative,

- le mur de façade situé sous sablière sera implanté en limite séparative.

Les piscines seront construites à 3 mètres minimum des limites séparatives.

3 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

NEANT

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UB 10-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1 - La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

2 - La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne devra pas excéder 2,50 mètres à la sablière et 3,70 mètres sous faitage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 – Les constructions

Les constructions nouvelles, les extensions ou restauration de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions nouvelles doivent permettre de conserver le profil général des sols.

2 – Les façades

Les façades enduites des constructions nouvelles doivent être en harmonie d'aspect avec celles du bâti traditionnel.

Les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

Les matériaux de parement extérieur destinés à être enduit ne pourront être laissés brut.

L'utilisation du bois en façade est autorisée.

3 – Les ouvertures

Dans les zones UB du village de Seilhan (Neuvède, Espiennens, entrée Est du village), les encadrements seront traités de préférence pour avoir un aspect bois, pierre du pays, ou enduit de couleur pierre du pays.

Les volets seront d'aspect bois et à battants, pleins ou à persiennes. Les volets roulants sont autorisés. Le caisson d'enroulement ne devra pas être apparent.

Les volets seront peints dans des tons en harmonie avec l'environnement. Les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

Les portails et les portes de garages en PVC d'aspect bois sont autorisés.

4 – Les toitures

Les toitures devront être en tuiles de formes courbes de pente comprise entre 25 et 50 %. Ces règles ne s'appliquent pas pour les vérandas. Le panachage et la couleur noire des tuiles sont interdits.

5 – Les clôtures et les murs

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivières seront maintenus et mis en valeur.

Les clôtures nouvelles doivent présenter un aspect en harmonie avec la ou les constructions de la parcelle concernée, et avec le caractère de la rue ou de la place.

La hauteur maximale (comptée à partir du terrain naturel) des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôtures maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1,5 mètre en limite séparative et 0,80 mètre sur une voie publique autre que départementale; dans le cas d'une voie départementale, la hauteur de clôture pourra atteindre 1,50 mètre au maximum (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

Les matériaux de bâti destinés à être enduit ne pourront être laissés brut.

Les appareillages composant les clôtures devront être simples et neutres dans leur aspect (couleurs criardes ou vives interdites).

L'aspect PVC est interdit.

Les clôtures, haies et toutes plantations implantées à proximité immédiate des accès et des carrefours des voies ouvertes à la circulation devront être établies de telle sorte qu'elle ne créent pas une gêne pour la circulation et la sécurité routière, notamment en diminuant la visibilité. »

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Pour les constructions individuelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place par logement.

3 - Pour les opérations d'ensemble, il est exigé 3 places de stationnement par logement réparties de la façon suivante :

- 2 place sur la parcelle privative ;
- 1 places intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitable.

4 - Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.

5 - Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

NEANT

2 - Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site et la stabilité des sols des terrains pentus et des talus, seront maintenues ou remplacées par repousses ou rejets naturels.

3 - Espaces libres - Plantations :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.



- Les plantations à réaliser figurent au document graphique 4.1 du dossier de P.L.U.

4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NÉANT

ZONE ULa

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone ULa correspond au site d'accueil touristique et commercial du projet de la Porte des Pyrénées situé au Bazert, en bordure de la future RN 125 sud 2x2 voies.

Cette zone d'urbanisation a fait l'objet d'une étude spécifique conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme (étude "Amendement Dupont"), jointe en annexe 5.5 du dossier de P.L.U.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du PLU.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE Ula 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel,
- 2 - Les constructions à usage d'habitat;
- 3 - Les constructions à usage agricole et les serres horticoles ;
- 4 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 7 - Les terrains de camping ou de caravaning;
- 8 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 9 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.

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

- 1 - Les constructions sont autorisées sous conditions de s'intégrer aux principes des aménagements spécifiques joints en pièce 3.1 du dossier de P.L.U.
- 2 - Les constructions ne sont autorisées qu'à conditions qu'elles soient destinées à l'accueil touristique, au commerce et à la restauration.

ARTICLE ULa 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 -Accès:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RN 125. Un seul accès est autorisé sur la RD Ba.

2 - Voies nouvelles :

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

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

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

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

ARTICLE ULa 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Eau:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Pour l'assainissement non collectif des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau, collecteurs pluviaux est interdite.

2.3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité. Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE ULa 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE ULa 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée:

- à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'emprise de la future RN 125 en 2x2 voies,
- à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD Sa.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE ULa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE ULa 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE ULa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière. La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE ULa 11 -ASPECT EXTERIEUR -CLOTURES

1 – les constructions

Les constructions nouvelles, les extensions ou restauration de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec leur environnement architectural et paysager.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être autorisé s'il respecte les règles ci-dessous. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Les constructions nouvelles doivent permettre de conserver le profil général des sols.

2 – les façades

Les façades enduites des constructions nouvelles doivent être en harmonie d'aspect avec celles du bâti traditionnel, et dans les tons gris ou pierre de pays.

Les matériaux de parement extérieur destinés à être enduit ne pourront être laissés brut.

L'utilisation du bois en façade est autorisée.

3 – les toitures

Les toitures devront être en tuiles de formes courbes de pente comprise entre 25 et 50 %. Pour un même ensemble de constructions, les toitures devront être homogène quant à leur aspect.

4 – les aires de stationnement

non réglementé

5 - Les clôtures:

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures, haies et toutes plantations, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

6 – les enseignes et la signalétique

Les enseignes en façade de construction le long de la RN 125 devront s'intégrer harmonieusement aux volumes et aspects des constructions, sans débordement en dehors du volume bâti.

Le projet d'enseigne des constructions devra être joint à la demande du permis de construire. La forme, les dimensions, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui composent l'enseigne, ainsi que son implantation précise devront être clairement mentionnés.

Les totems de signalisation seront cantonnés à l'abord de l'accès principal de la zone, et leur hauteur ne pourra dépasser 6 mètres. Le support devra être de teinte grise.

ARTICLE ULa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE ULa 13 - ESPACES BOISES CLASSES- ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

NEANT

2 - Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site et la stabilité des sols des terrains pentus et des talus, seront maintenues ou remplacées par repousses au rejets naturels.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les marges de recul des constructions, le long de la future RN 125 sud 2x2 voies et de la RD Ba, devront être engazonnées.

ARTICLE U1a 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NÉANT

ZONE UXa

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, située à la Croix du Bazert, est destinée à recevoir des activités commerciales et artisanales le long de l'ancienne RN 125, et en limite nord de commune de Seilhan.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai

1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UXa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article UXa 2 ;
2. Les constructions à usage industriel ;
3. Les installations classées soumises à autorisation ;
4. Les constructions à usage agricole et les serres horticoles;
5. Le stationnement des caravanes isolées ;
6. Les terrains de camping ou de caravaning;
7. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les constructions à usage d'habitation, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, doivent être intégrées dans le volume du bâtiment ou accolées, et directement liées à l'activité de la zone;

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date de la délibération approuvant le PLU.

ARTICLE UXa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement de destination.

2 - Voies nouvelles:

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

2.2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- 10 mètres de plate-forme,
- 5,50 mètres de chaussée.

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

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

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

ARTICLE UXa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau:

1.1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

1.2 - Eau industrielle :

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 - Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, quand celui-ci sera mis en place, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitent pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3 - Electricité - Téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité. Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Dans les lotissements d'activités, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UXa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UXa 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à :

- Une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe de la RN 125 Nord,
- une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de l'ancienne RN 125,
- une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

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

1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité.

ARTICLE UXa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE UXa 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UXa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière. La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

ARTICLE UXa 11 -ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions :

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

2 - Les façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

3 - Les toitures :

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction et de couleur tuile.

4 - Les clôtures:

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5 - Aires de stockage :

Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées de préférence en partie arrière du bâtiment et masquées à la vue.

Un écran végétal pourra être exigé.

6 - Les enseignes :

En bordure de l'ancienne RN 125 et de la RN 125 Nord, les enseignes en totem et en façades des constructions devront faire l'objet d'une attention particulière.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des constructions sans débordement en dehors du volume du bâti.

Le projet de constructions nouvelles, et d'aménagement au d'extension de constructions existantes devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence et l'intégration des enseignes liées aux activités.

ARTICLE UXa 12 -STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé:

1.1 - Pour les constructions à usage de bureau, service et les établissements commerciaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'établissement.

1.2 - Pour les constructions à usage d'activités : Une place de stationnement par poste de travail

1.3 - Pour les établissements industriels :

Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction du nombre d'employés.

A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, des "deux roues".

2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus et ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UXa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre la voie publique et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 3 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UXa 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NÉANT

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Deux zones ont été définies :

le secteur AUa « Seilhan-La Mouline » est situé à l'entrée Est du village. Ce secteur à urbaniser est localisé en cœur d'îlot.

Le secteur AUa « Bazert-Arnat » est situé au Nord du hameau du même nom, entre la voie ferrée et le versant Est du Picon Garros.

Ces différents secteurs sont ouverts à l'urbanisation car disposant en périphérie immédiate des réseaux d'eau et d'électricité en capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone. Ils sont destinés à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat.

Ces deux secteurs AUa font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique à chacun et déclinant des principes d'aménagement complémentaires au présent règlement.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole, de serres horticoles, de stationnement ;
2. Les installations classées soumises à autorisation ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
4. Le stationnement des caravanes isolées, autre que celui énoncé à l'article AUa 2;
5. Les terrains de camping ou de caravaning;
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
7. Les dépôts de véhicules ;
8. Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 - b - c du Code de l'Urbanisme ;
9. Les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.

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

Les constructions à usage d'habitation, leur extensions et annexes sont soumises aux règles suivantes et à l'application des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions à usage de service et de bureau ne sont admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.

Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 -Accès:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

2 - Voies nouvelles :

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

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

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

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation des réseaux en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets urbains:

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement de la limite de l'emprise publique, soit à l'alignement des constructions voisines, soit à 6 m minimum de l'emprise publique.

2- ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, d'extensions ou d'annexes de constructions déjà existantes.

3- Dans le cas d'une propriété foncière en drapeau avec desserte par une voie privée, les limites de distance à la voirie et emprise publique ne s'appliquent pas. »

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve que la longueur cumulée des annexes implantées en limites séparatives n'excède pas 10 mètres et dans les deux cas suivants:

- le mur pignon de l'annexe sera implanté en limite séparative,
- le mur de façade situé sous sablière sera implanté en limite séparative.

Les piscines seront construites à 3 m minimum des limites séparatives.

3 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de 3 m minimum de la limite d'emprise des fossés.

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

NEANT

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Les surfaces non imperméabilisées d'une unité foncière devront représenter une proportion minimale de l'unité foncière de 60 %.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1 - La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

2 - La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne devra pas excéder 3,70 mètres sous faîtage.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 – Les constructions

Les constructions nouvelles, les extensions ou restauration de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions nouvelles doivent permettre de conserver le profil général des sols.

2 – Les façades

Les façades enduites des constructions nouvelles doivent être en harmonie d'aspect avec celles du bâti traditionnel.

Les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

Les matériaux de parement extérieur destinés à être enduit ne pourront être laissés brut.

L'utilisation du bois en façade est autorisée.

3 – Les ouvertures

Les encadrements seront traités de préférence pour avoir un aspect bois, pierre du pays, ou enduit de couleur pierre du pays.

Les volets seront d'aspect bois et à battants, pleins ou à persiennes. Les volets roulants sont autorisés. Le caisson d'enroulement ne devra pas être apparent.

Les volets seront peints dans des tons en harmonie avec l'environnement. Les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

Les portails et les portes de garages en PVC de couleur bois sont autorisés.

4 – Les toitures

Les toitures devront être en tuiles de formes courbes de pente comprise entre 25 et 50 %. Ces règles ne s'appliquent pas pour les vérandas. Le panachage et la couleur noire des tuiles sont interdits

5 – Les clôtures et les murs

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivières seront maintenus et mis en valeur.

Les clôtures nouvelles doivent présenter un aspect en harmonie avec la ou les constructions de la parcelle concernée, et avec le caractère de la rue ou de la place.

La hauteur maximale (comptée à partir du terrain naturel) des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôtures maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1,5 mètre en limite séparative et 0,80 mètre sur une voie publique autre que départementale; dans le cas d'une voie départementale, la hauteur de clôture pourra atteindre 1,50 mètre au maximum (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

Les matériaux de bâti destinés à être enduit ne pourront être laissés brut.

Les appareillages composant les clôtures devront être simples et neutres dans leur aspect (couleurs criardes ou vives interdites).

L'aspect PVC est interdit.

Les clôtures, haies et toutes plantations, à proximité immédiate des accès et de la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 - Pour les constructions individuelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- 2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place par logement.
- 3 - Pour les opérations d'ensemble, il est exigé 3 places de stationnement par logement réparties de la façon suivante :
 - place sur la parcelle privative
 - places intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitable.
- 4 - Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.
- 5 - Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE AUa 13-ESPACES BOISES CLASSES-ESPACES LIBRES- PLANTATIONS

- 1 - Espaces boisés classés :

NEANT

- 2 - Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site et la stabilité des sols des terrains pentus et des talus, seront maintenues ou remplacées par repousses ou rejets naturels.

- 3 - Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

- 4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone, située à la Croix du Bazert, est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales le long de l'ancienne RN 125 en limite Nord de commune.

Cette zone d'urbanisation a fait l'objet d'une étude spécifique conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme -Amendement Dupont - jointe en annexe 5.5 du dossier de P.L.U.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai

1996, les bâtiments nouveaux (habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article Aux 2;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation;
- 3 - Les constructions à usage agricole;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;
- 6 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les constructions ne sont admises qu'à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ;

Les constructions à usage d'habitation, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, doivent être intégrées dans le volume du bâtiment, et directement liées à l'activité de la zone ;

Les serres horticoles sont autorisées dans la mesure où elles sont liées à une activité de jardinerie.

ARTICLE AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 -Accès:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 10 mètres de plate-forme,
- 5,50 mètres de chaussée.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et l'enlèvement des déchets puissent tourner ou faire demi-tour.

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

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Le système retenu est un assainissement autonome regroupé. Chaque lot devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau existant.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales:

En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi 92-3 sur l'eau.

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-traités conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3 - Electricité -Téléphone

3.1 - Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2 - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

Distance par rapport à l'ancienne RN 125 :

- les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m par rapport à l'axe de la voie.

Distance par rapport aux voies de desserte interne de la zone d'activités :

- les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m par rapport à l'axe de la voie.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter en limites séparatives à conditions de respecter les règles de sécurité.

ARTICLE AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

En cas de réunion de deux ou plusieurs lots jointifs, par un même acquéreur, la limite séparative entre les parcelles d'origine ne sera pas prise en compte pour les règles relatives à l'implantation des constructions.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE AUx 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière, ou à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

2 - Les façades :

les façades seront traitées de manière préférentielle, par un habillage en bardage ou panneaux en bois, aspect bois ou bois massif, suivant le système constructif retenu.

Toutefois, en particulier pour les éléments architecturaux de modénatures (encadrements, habillages d'angles, etc...) et pour des notions de composition architecturale, des parties pourront être traitées en enduit lissés (sur la base de ton gris ou pierre de pays).

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est strictement interdit.

Les ouvrages apparents de ventilation et de climatisation sont interdits en façades avant et latérales des bâtiments.

3 - Les toitures :

les toitures pourront être couvertes en tuiles courbes ou en bacs métalliques de couleur brique.

Dans le cas des bacs métalliques de couleur brique, à faible pente, il sera possible de masquer les toitures par des acrotères réalisés dans le prolongement des façades avec des matériaux correspondant à celles-ci. Ces acrotères doivent permettre d'évacuer de la neige.

Les toitures auront des pentes comprises entre 15 et 35 %.

4 - Les clôtures :

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures, haies et toutes plantations, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5 - Les aires de services:

Les aires de services, de dépôts de matériaux ou de gravats, ou tout dépôt nécessaires à l'activité artisanale, et quelle que soit la localisation à l'intérieur de la parcelle, devront obligatoirement être occultées à la vue par la forme de haies arbustives persistantes et doubles ou non de grille, n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

Les ouvrages annexes et les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toutes sortes, implantés en extérieur, seront situés dans les aires de service en partie arrière des bâtiments.

6 - Les enseignes et signalétiques - Publicité

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance

pour le voisinage ne soit occasionnée. Par ailleurs les enseignes lumineuses sont interdites. Les panneaux d'affichage publicitaire sont interdits sur la zone.

7 - Les éclairages extérieurs

Seuls les éclairages au sol ou sous forme de borne sont autorisés.

Une borne lumineuse sera située à l'entrée de chaque lot, à proximité de la pré-enseigne de l'établissement.

Les éclairages sur mats ou en façades pourront être autorisés s'ils sont liés au fonctionnement de l'activité (zone de travail, etc...). Leur hauteur est limitée à 6,5 m maximum

ARTICLE AUx 12 -STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement dans la bande de 12 mètres de recul quant à l'alignement sur les voies de desserte.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1.1 - Pour les constructions à usage de bureau, service et les établissements commerciaux:

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

1.2 - Pour les activités:

Une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

NÉANT

2 - Espaces libres - Plantations :

La marge de recul entre les bâtiments d'activités et la RD 825 devra être engazonnée.

Les voies de dessertes principales d'accès aux établissements seront plantées d'arbres d'alignement de hautes tiges d'essences locales.

Les arbres présents sur les espaces communs et privatifs du lotissement seront à conserver dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour la construction des bâtiments.

dans les conteneurs appropriés et agréés par le service de collective compétent.

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NÉANT

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE:

La zone N correspond principalement aux formations boisées réparties sur le territoire communal, ainsi qu'aux constructions isolées et aux hameaux anciens.

Elle comprend des sites à caractère écologique.

Un secteur a été délimité: le secteur N1 correspondant à de l'habitat diffus situé en milieu naturel.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du PLU.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

dans la zone identifiée N :

toutes les constructions et installations nouvelles à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, au service public ou d'intérêt collectif, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et maritime ;

Dans les secteurs identifiés N1 :

toutes les constructions et installations nouvelles à l'exception des aménagements, extensions et annexes des constructions existantes, avec ou sans changement de destination.

Dans les secteurs inondables, tel que défini au document graphique :

Toutes les constructions et installations nouvelles, autres que celles énoncées à l'article N2. La création de sous-sol est interdite.

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

1 - Dans le secteur inondable tel que défini au document graphique, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, naturelle, forestière ou la qualité paysagère du site :

Les extensions de toutes constructions existantes sont autorisées à condition d'être limitées à 20 m² de surface de plancher pour les habitations, et à 20 % de la surface de plancher existante pour les activités, et sous réserve que l'emprise au sol totale n'excède pas le tiers de l'unité foncière et que le plancher bas soit situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

2 - L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation, à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, naturelle, forestière ou la qualité paysagère du site.

3 - Les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, naturelle, forestière ou la qualité paysagère du site, ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher existante, dans une limite d'emprise au sol de 200m², et ne pas créer de logement nouveau.

4 - Les annexes aux bâtiments d'habitations existants (hors piscine) à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, naturelle, forestière ou la qualité paysagère du site, doivent être implantées sur la même unité foncière que l'habitation et à une distance de 30 m maximum de tout point de l'habitation existante, et ne doivent pas excéder 50m² de surface de plancher par unité foncière.

5 – La création ou l'évolution des bâtiments d'activités agricoles est permise, à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole, naturelle, forestière ou la qualité paysagère du site et sous réserve que la surface de plancher de l'évolution ne dépasse pas 100 % de la construction existante

6 - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau:

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

En application de l'article 39 du décret n°2DD1-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement:

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales:

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 ~ Electricité et téléphone :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie,

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

3 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RN 125 et de la RD B, conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

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.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moindre.

3 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

NEANT

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE N 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ne devra pas excéder la hauteur de celui-ci et ne devra pas dans tous les cas dépasser 6 mètres.

La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ne devra pas dépasser 4 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les occupations du sol autorisées ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ni aux paysages naturels.

Les enduits et couleurs des façades seront en harmonie avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

Les teintes seront dans les tons gris et pierre de pays.

Les encadrements seront d'aspect bois, pierres de pays, parement de pierres, ou en enduit d'encadrement de couleur pierre.

Les volets seront d'aspect bois et à battants, pleins ou à persiennes. Les volets roulants sont autorisés; les caissons d'enroulement ne devra pas être apparent.

Les volets seront peints dans des tons en harmonie avec le milieu environnant.

Les portails de garage en PVC de couleur bois sont autorisés.

Les murs de clôture existants en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures doivent être réalisées, elles seront principalement traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,20 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être constituées d'un grillage à grosse maille ou de clôtures fusibles.

ARTICLE N 12 • STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

NEANT

2 - Plantations existantes :

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour la qualité du site et la stabilité des sols des terrains pentus et des talus, seront maintenues ou remplacées par repousses au rejets naturels.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger.

La zone A comporte un secteur hachuré doté de dispositions particulières, et correspondant au cône de vision de la cathédrale de Saint-Bertrand-de-Comminges.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à l'exception :

- des constructions, installations, extensions, annexes ou changements de destination nécessaires à l'exploitation agricole, au service public ou d'intérêt collectif, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et maritime ;
- des aménagements, extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation du présent PLU, qui ne compromettent pas l'activité agricole, naturelle, ou la qualité paysagère du site, dans le respect des règles énoncées à l'article A2.

Dans le secteur inondable tel que défini au document graphique, toute construction nouvelle est interdite.

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

1 - Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions ou installations existantes, nécessaires à l'exploitation agricole, au service public ou d'intérêt collectif, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et maritime, doivent s'implanter le plus près possible du siège et des bâtiments d'exploitation, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation.

L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenants à des tiers.

2 - Les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, naturelle, ou la qualité paysagère du site, ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher existante, dans une limite d'emprise au sol de 200m², et ne pas créer de logement nouveau.

3 - Les annexes aux bâtiments d'habitations existants (hors piscine) à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, naturelle, ou la qualité paysagère du site, doivent être implantées sur la même unité foncière que l'habitation et à une distance de 30 m maximum de tout point de l'habitation existante, et ne doivent pas excéder 50m² de surface de plancher par unité foncière.

4 - Les constructions et installations liées à l'activité de tourisme vert (camping à la ferme, chambres d'hôtes, ferme auberge), ainsi que les gîtes ruraux, à condition qu'ils soient implantés sur le territoire de l'exploitation, dans un rayon de 50 m autour des bâtiments qui constituent le siège. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmenté par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

Ces installations ne peuvent être réalisées que dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants sans pouvoir faire l'objet de constructions nouvelles.

5 - Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qui en résultent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau:

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

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales:

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 - Electricité et téléphone :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Implantation par rapport à l'axe de la voie ferrée: 20 mètres minimum.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moindre.

3 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

NEANT

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder:

- 8 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

La hauteur des extensions aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ne devra pas excéder la hauteur de celui-ci et ne devra pas dans tous les cas dépasser 6 mètres.

La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ne devra pas dépasser 4 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Les constructions:

Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

En cas d'extension de constructions anciennes, l'architecture originelle devra être respectée. Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

2 - Les façades :

Les enduits et couleurs seront en harmonie avec l'environnement et les constructions traditionnelles. Les teintes seront dans les tons gris et pierre de pays.

Toute imitation de matériaux est interdite.

Les encadrements seront d'aspect bois, pierres de pays, parement de pierres, ou en enduit d'encadrement de couleur pierre.

Les volets seront d'aspect bois et à battants, pleins ou à persiennes. Les volets roulants sont autorisés. Le caisson d'enroulement ne devra pas être apparent.

Les volets seront peints dans des tons en harmonie avec l'environnement. Les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

Les portails de garage en PVC de couleur bois sont autorisés. Seules les vérandas de couleur bois sont autorisées.

Le bardage métallique en façades des constructions agricoles devra être de teinte grise, verte ou ocre. Les teintes claires sont interdites.

L'utilisation du bois ou du bardage bois en façade est autorisée.

3 - Les toitures:

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être en tuiles de formes courbes de pente comprise entre 25 et 50 %. Ces règles ne s'appliquent pas pour les vérandas. Le panachage et la couleur noire des tuiles sont interdits.

Les toitures des constructions à usage agricole devront être en fibre-ciment de teinte rouge tuile. Les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisées.

4 - Les clôtures et les murs :

Les murs de clôture existants en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures bâties sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les grilles composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité. Les clôtures et les portails en PVC sont interdits.

Les clôtures végétales seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques. Une assise maçonnée de 0,20 m de hauteur est autorisée.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres. Si elles sont bâties, la hauteur du mur n'excédera pas 1,5 mètre (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être constituées d'un grillage à grosse maille ou de clôtures fusibles.

ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

NEANT

2 – Plantations existantes :

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour la qualité du site et la stabilité des sols des terrains pentus et des talus, seront maintenues ou remplacées par repousses ou rejets naturels.

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles isolés sera complétée par des plantations sous forme d'écran ou d'accompagnement végétal visant à une meilleure intégration paysagère dans le site.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT