PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE GONTAUD-DE-NOGARET
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Sire Conseil
Chef de projet :
Thomas SIRE
14, rue de la Fontaine
ZAC de la Confluence
47160 DAMAZAN
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc Badiane
Chef de projet :
Etienne BADIANE
Chargée d'études :
Pauline LEROUX
1, rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@urbadocbadiane.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	16 septembre 2015
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1	27 février 2024
ENQUETE PUBLIQUE	du 22 juillet au 22 août 2024
APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1	21 octobre 2024

SOMMAIRE

CHAPITRE I – ZONE AU 3

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 3

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 3

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 3

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT 4

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 5

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 5

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 5

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 5

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 5

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 5

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 6

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 7

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 8

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 8

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 8

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 8

CHAPITRE I – ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme en continuité du pôle urbain. Elle correspond à la ZAC Chemin de Pierrot.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière et agricole ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2.

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

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

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'hôtellerie et de bureaux si elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 de la modification du PLU) ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et si elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient intégrées dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités
L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues par le Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics
Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Alternatives aux réseaux publics
En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives
Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.
Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles
Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.
L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun

d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines. Néanmoins, dès que possible et en absence de réseau de collecte des eaux pluviales, il est recommandé de mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour favoriser leur réutilisation en tant qu'eau brute.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-ouest et seront adaptées à la topographie de la parcelle.
Les nouvelles constructions seront implantées :

- dans le prolongement des façades voisines ;
- ou en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ou aux voies s'y substituant.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.
Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat sera au maximum de 30%.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :
La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics

lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales :

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse.
Les remblais/déblais seront réduits au minimum.
Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions :

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.
Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant ou en matériaux naturels.

Traitement des façades :

Les couleurs des revêtements de façades devront être en cohérence avec l'existant et le contexte local.
Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages alentours et de l'architecture traditionnelle des villages et doit être de même aspect que l'existant.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation :

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages alentours.

Menuiseries et volets :

La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou la zone.
Les couleurs vives sont à proscrire (rouge, rose, bleu, violet...).

Clôtures :

Généralités :

Tout propriétaire désireux de clore son héritage, sur le principe de l'article 647 du Code Civil, doit, s'il est riverain d'une Voie Communale ou d'un Chemin Rural d'intérêt communautaire, demander la délivrance de l'alignement et déclarer la nature de sa clôture. Celle-ci doit répondre aux prescriptions générales suivantes :

- permettre par des ouvertures suffisantes le libre écoulement des eaux naturelles provenant du domaine public routier ;
- être édifiée suffisamment en retrait de l'alignement pour la sécurité du personnel d'exploitation et des usagers. En conséquence, et sans préjudice des servitudes de visibilité :
    - doivent être édifiées à 0,50 m en retrait de l'alignement les clôtures électriques et les clôtures en ronce artificielle pour la sécurité du personnel d'exploitation, suivant les prescriptions nationales édictées à l'article 5.6 de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier

national.

- en outre, le riverain devra positionner son mur à une distance telle du domaine public et fonder sa semelle à une profondeur telle, qu'il soit stable par lui-même, sans pouvoir élever le fût à moins de 0,50 m de la limite publique ou privé.

En application de l'article R116.2 du Code de la Voirie Routière, et à l'instar de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier national, il n'est permis d'avoir des arbres ou arbustes isolés ou en haie en bordure d'une Voie Communale ou d'un Chemin d'intérêt communautaire qu'à une distance de 2,00 m pour les plantations qui dépassent 2,00 m de hauteur et à la distance de 0,50 m pour les autres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne peut excéder 1,00 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 30,00 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau

Dimensions :

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un grillage rigide. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,50 mètres ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% dudit système. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,50 mètres ;
- d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

En limites séparatives, les clôtures auront également une hauteur maximale de 1,80 mètres.
Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).
Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.
L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.
Lorsque l'espace n'est pas suffisant, le stationnement devra être effectué sur les poches de stationnement public indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.
Les aménagements paysagers devront être compatibles avec ceux proposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé