

PLAN LOCAL D'URBANISME D'EAUZE



Communauté de Communes
GRAND ARMAGNAC

REGLEMENT DU P.L.U.

Modification simplifiée n°3

DELIBERATION DU	CONSULTATION PUBLIQUE		APPROUVEE LE
	DU	AU	
15/09/2025	17/11/2025	19/12/2025	21/01/2026
	PAR DELIBERATION DU 22/10/2025		

LEXIQUE	4
ZONE UA	7
ZONE UB	12
ZONE UC	20
ZONE UE	27
ZONE UL	34
ZONE 1AU	38
ZONE 1AUE	45
ZONE 2AU	50
ZONE A	51
ZONE N	57
ANNEXE : LE NUANCIER DE COULEUR TYPE « BAS – ARMAGNAC »	63

LEXIQUE

Abri de jardin	Construction de petites dimensions, démontable ou non, avec ou sans fondations, destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette.
Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (cheminement) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement des sols	<p>Extraction de terre, creusement ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une déclaration dès lors que la superficie est supérieure ou égale à 100 m² et que sa profondeur excède 2 m (code urbanisme, article R. 421-23) - d'une autorisation dès lors que la superficie est supérieure ou égale à 2 ha, et que sa profondeur excède 2 m (code urbanisme, art. R. 421-19). <p>Les affouillements ne relevant pas d'une déclaration ou d'une autorisation ne sont pas réglementées par le présent PLU. Les piscines enterrées disposent de leurs propres règles, en dehors du cadre des affouillements.</p>
Alignement	<p>L'alignement correspond à la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. Il est déterminé par l'autorité administrative soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.</p> <p>Dans le cas de voie privée, l'alignement est assimilé à la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.</p>
Annexes	<p>Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation principale.</p> <p>Les piscines ne sont pas considérées comme faisant partie des annexes, pour les règles fixées par le PLU.</p>
Architecture typique	Architectures attachées à une région, une culture : maison alsacienne, Ksar maghrébin, chalet alpin, case mélanésienne, yourte mongole....
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Deuxième rang (constructions venant en)	Sur un même terrain, construction sise à l'arrière d'un bâtiment implanté entre elle et l'alignement
Egout du toit	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique..)
Espace commun	Parties d'un lotissement ou un groupe d'habitation valant division commune à l'ensemble des colotis. Il s'agit le plus souvent des voies, espaces verts et bassins de rétention des eaux de pluies, aires de stationnement.....
Exhaussement de sol	<p>Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une déclaration dès lors que la superficie est supérieure ou égale à 100 m² et que sa profondeur excède 2 m (code urbanisme, article R. 421-23) - d'une autorisation dès lors que la superficie est supérieure ou égale à 2 ha, et que sa profondeur excède 2 m (code urbanisme, art. R. 421-19) <p>Les exhaussements ne relevant pas d'une déclaration ou d'une autorisation ne sont pas réglementés par le présent PLU.</p>
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser et à urbaniser un secteur, et dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Premier rang (construction de premier)	Construction faisant face à l'alignement sans autre construction située sur le même terrain située entre elle et l'alignement.

Recul et retrait pour les implantations	Lorsqu'un recul ou un retrait est défini pour une règle d'implantation, il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...
Sablère	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse (et haute d'un versant unique de toit) et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Terrain d'assiette	Unité foncière objet de la demande d'autorisation ou de la déclaration.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple dont le point haut n'est pas masqué en totalité par un acrotère.
Toiture masquée	Toiture dont le point haut est inférieur au niveau de l'acrotère la masquant en totalité.
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.
Voie	Les voies règlementées sont celles nécessaires au moins à la circulation des véhicules (y compris les impasses), quel que soit le mode de propriété (voie publique, voie privée en copropriété ou servitude ...)
Voie (largeur de)	Constituée par l'emprise de la voie comprise entre les alignements.
Construction vernaculaire	Historiquement isolée car elle permettait d'exploiter et de vivre des terres attenantes, cette notion comprend tous les bâtiments de la ferme : la grange, l'étable, la remise à charrettes, etc... Sont inclus dans cette catégorie les dépendances éloignées (grange en plein champ, maisonnette de vigne, cabanon, etc.) ou les édifices appartenant à la communauté (fournil, lavoir, puits, etc.). Ce terme sous-entend une notion patrimoniale forte.
Mare	C'est une étendue d'eau stagnante, naturelle ou anthropique, temporaire ou permanente, normalement sans système artificiel de régulation du niveau d'eau. De taille variable mais souvent de faible surface (entre 1 et 1000 m ²) elles peuvent mesurer au maximum 5 000 mètres carrés. La profondeur n'excède pas 2 mètres.

ZONE UA

- **Concernant l'article R 151-21 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, agricole ou forestière

L'installation de caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

Les terrains de camping

Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage

Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une non opposition à déclaration préalable.

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

Les installations classées nouvelles ne sont admises que si :

- + elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, telles que : boulangeries, laveries, drogueries

- + sont mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions nouvelles à usage d'activités ne sont admises que si elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

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

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

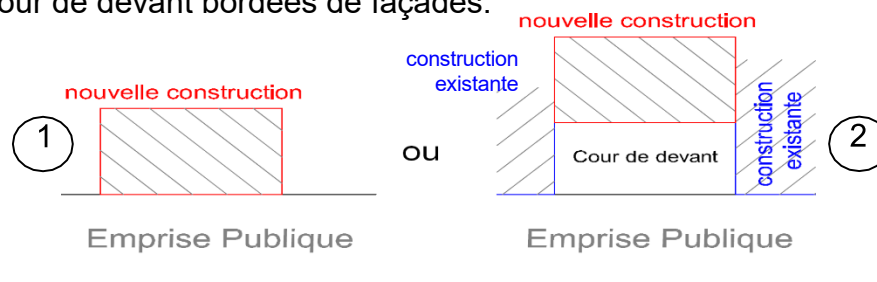
Les raccordements au réseau seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5-

Néant - article non utilisé

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

- 1) Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du projet, du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.
- 2) Les constructions seront, pour tous leurs niveaux implantées à l'alignement des emprises publiques ou des voies. Dans le cas d'un terrain ayant deux façades donnant sur 2 voies différentes, pourra être admis un retrait par rapport à une seule des deux voies.
- 3) Pourra être admis un retrait par rapport à l'alignement dans le cas de constructions créant une cour de devant bordées de façades.



Ces deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions venant en 2^{ème} rang ainsi qu'aux constructions venant en 1^{er} rang par rapport à l'alignement des rues suivantes :

- Rue de Chenonceau - Avenue d'Ampuero
- Rue de Rochefort

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux divers réseaux des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle sous réserve d'une implantation à l'alignement du bâti existant.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du projet, du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (calculée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) avec un minimum de 1,90 m.

Dans tous les cas, les constructions et terrassements, sauf les installations de pompage ou de régulation des eaux pluviales, devront être implantées au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, lacs, mares ou éléments en eau naturels divers (excepté les piscines) ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux divers réseaux des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle sous réserve d'une implantation à l'alignement du bâti existant.

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

Néant

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Néant

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

En l'absence de prescriptions conformes de l'Architecte des Bâtiments de France, les prescriptions suivantes s'appliquent :

1 Les façades :

- les façades seront enduites ou teintées et devront se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac : voir nuancier annexé au règlement ;
- les menuiseries extérieures seront de teinte pastel ; le blanc est autorisé sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal ;
- Les appareillages techniques divers (climatisation, etc...) visibles depuis les voies et emprises publiques devront être traités de manière à limiter leur impact visuel ;

2 Les toitures :

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes devront être de couleur traditionnelle (rouge, brun ou flammé). La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines. Sont admises les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées.

Pour toutes constructions excepté à usage d'habitation :

Est admise l'installation en toiture de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques.

Pour les constructions à destination d'habitat et leurs annexes :

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont admis à condition qu'ils soient limités à la satisfaction d'une consommation domestique courante.

Ils pourront indifféremment être installés en intégration ou en surimposition de la toiture, sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique.

3 Les clôtures :

Les clôtures et/ou murs doivent être constitués en limite des emprises publiques et voies :

- a) soit par une haie d'essences locales ;
- b) soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant un mur bahut ;
- c) soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublés vers l'espace public d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, la clôture type grillage devra être installée vers l'intérieur du lot, derrière une haie vive qui donnera directement sur l'emprise publique ;
- d) soit par un muret ;

Dans les cas b) et c), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2m.

Pour les murs bahuts ou murets, ils devront avoir une hauteur comprise entre 1m et 1,40m. Ils devront être enduits sur les deux faces et se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac » : Voir nuancier annexé au règlement.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Néant

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Néant

ZONE UB

- **Concernant l'article R 151-21 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole et forestière

L'installation de caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

Les terrains de camping à l'exclusion des aires de stationnement d'autocaravanes (camping cars). Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une non opposition à déclaration préalable

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

Les installations classées nouvelles ne sont admises que si :

- + elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, telles que : boulangeries, laveries, drogueries

- + sont mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions nouvelles à usage d'activités ne sont admises que si elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Secteurs de Camarade et des Granges :

Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3). Elles n'ont pas obligation d'opération d'ensemble.

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers. 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

2 – VOIES NOUVELLES

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les voies ne pourront avoir une largeur de plateforme inférieure à 7 mètres dont au moins un piétonnier d'1,5 m de largeur au moins.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il sera exigé un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5-

Néant - article non utilisé

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

1 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du projet, du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement. Toute construction devra être implantée selon les conditions suivantes par rapport aux différentes voies :

- Emprises publiques ou privées communes autres que les voies (chemins piétons, espaces verts) : en limite d'emprise ou en retrait de celles-ci d'une distance au moins égale à 2 mètres.

- Routes départementales

- + au-delà des panneaux d'agglomération de la ville d'Eauze à une distance de l'axe de la chaussée de la voie au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental

- + pour la RD n°931, au-delà des panneaux d'agglomération de la ville d'Eauze à une distance de l'axe de la chaussée de la voie au moins égale à 35m pour les constructions à usage d'habitation et au moins égale à 25m pour les autres constructions.

- + en deçà des panneaux d'agglomération de la ville d'Eauze à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 3 mètres. Cette distance est fixée à 5 mètres mesurés à compter de la voie d'accès pour les entrées de garage.

- VC 131 de Soumcié : à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à

- + 15 mètres pour les constructions autres que les annexes

- + 10 mètres pour les annexes et les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

- Autres voies :

- + à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance minimale est fixée à 5 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie d'accès pour les entrées de garages.

2 - Tous secteurs

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus sont admis à condition que, s'ils ne sont pas édifiés à l'alignement lorsque la règle le permet, ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions venant en 2^{ème} rang par rapport à l'alignement.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du projet, du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur (calculée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que :

- leur longueur cumulée mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 8 mètres pour une même limite
- leur hauteur, mesurée sur la limite séparative au pied du bâtiment, n'excède pas
 - dans le cas de constructions présentant une ou plusieurs pentes, 3 mètres à l'égout du toit ni 4,5 mètres au sommet du toit (ouvrages de superstructures exclus).
 - pour une construction en toiture terrasse, 3,5 mètres au point haut de l'acrotère

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions fixées ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) ni leur longueur 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur mesurée au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

Dans tous les cas, les constructions et terrassements, sauf les installations de pompage ou de régulation des eaux pluviales, devront être implantées au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, lacs, mares ou éléments en eau naturels divers (excepté les piscines) ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

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

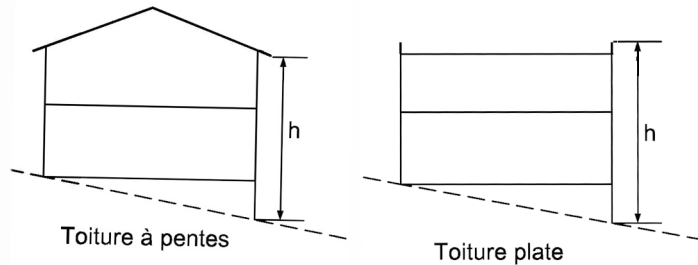
Néant

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant .

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne devra pas excéder 7 m. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions à destination d'activités.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les recommandations techniques de l'équipement ou la nature des activités auxquelles le bâtiment est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1- Dispositions générales :

Par leur aspect, les constructions et autre mode d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 – Dispositions particulières :

En l'absence de prescriptions conformes de l'Architecte des Bâtiments de France, les prescriptions suivantes s'appliquent :

2-1 Les façades :

- les façades seront enduites ou teintées et devront se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac : voir nuancier annexé au règlement ;
- les menuiseries extérieures seront de teinte pastel ; le blanc est autorisé sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
-
- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal ;

- Les appareillages techniques divers (climatisation, etc...) visibles depuis les voies et emprises publiques devront être traités de manière à limiter leur impact visuel ;

2 –2 Les toitures :

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes devront être de couleur traditionnelle (rouge, brun ou flammé). La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines.

Sont admises les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles soient équipées de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques.

Pour toutes constructions excepté à usage d'habitation :

Est admise l'installation en toiture de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques.

Pour les constructions à destination d'habitat et leurs annexes :

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont admis à condition qu'ils soient limités à la satisfaction d'une consommation domestique courante.

Ils pourront indifféremment être installés en intégration ou en surimposition de la toiture, sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique.

3-Clôtures

Les clôtures et/ou murs doivent être constitués en limite des voies et emprises publiques :

- a) soit par une haie d'essences locales ;
- b) soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant un mur bahut ;
- c) soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublés vers l'espace public d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, la clôture type grillage devra être installée vers l'intérieur du lot, derrière une haie vive qui donnera directement sur l'emprise publique ;
- d) soit par un muret ;

Dans les cas b) et c), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2m.

Pour les murs bahuts ou murets, ils devront avoir une hauteur comprise entre 1m et 1,40m. Ils devront être enduits sur les deux faces et se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac » : Voir nuancier annexé au règlement.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'une opération d'aménagement.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Il est exigé sur les parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération
- dans les lotissements et les groupes d'habitation valant division de plus de 3 lots : 1 place par lot.

- dans le cas de groupes d'habitation sans division de plus de 300 m² de surface de plancher : il est exigé 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher.

Les emplacements de stationnement devront être réalisés longitudinalement à la voie, dans la continuité de la chaussée, au plus proche des constructions qu'ils doivent desservir.

2 – Constructions : Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 place
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :

+ pour la tranche de 30 à 150 m² : 2 places.

+ par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces et d'activités de service : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2.4 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article ne peut excéder un plafond fixé à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Tous secteurs

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble concernant un terrain de plus de 5 000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espace paysager commun d'un seul tenant, accessible au moins aux habitants de l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés et être utilisables pour la promenade ou le repos. Ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles exigés ci-dessus.

Les emplacements de stationnement seront plantés à raison d'un arbre d'essence locale par 4 emplacements.

Il devra être planté sur chaque terrain privatif au moins 1 arbre tige d'essence locale.

Dans le cas de constructions à destination commerciale ou artisanale, des haies arbustives d'essences locales seront plantées en périphérie du terrain d'assiette.

Les éléments naturels du terrain devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

ZONE UC

- **Concernant l'article R 151-21 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Secteurs UCa et UCp

Les constructions et installations à destination industrielle, d'entrepôt, agricole et forestière

L'installation de caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

Les terrains de camping

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Dans le secteur UCp, en sus, les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une non opposition à déclaration préalable.

Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende.

2 - Secteurs UCb

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.

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

1 - Secteurs UCa et UCp

Les installations classées nouvelles à condition que :

- + elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, telles que : boulangeries, laveries, drogueries

- + sont mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions nouvelles à destination d'activités ne sont admises que si elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

2 - Secteurs UCb

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activités de service.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un permis de construire ou d'une non opposition à déclaration préalable

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

Sont interdits au-delà des panneaux d'agglomération, les accès nouveaux sur les voies suivantes :

- RN 524
- RD 931
- RD 626

2 - VOIES NOUVELLES

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il sera exigé un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5-

Néant - article non utilisé

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

Toute construction devra être implantée selon les conditions suivantes par rapport aux différentes voies:

- Emprises publiques ou privées communes autres que les voies : à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres

- Routes Départementales :

- + au-delà des panneaux d'agglomération de la ville d'Eauze à une distance de l'axe de la chaussée de la voie au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental

- + pour la RD n°931, au-delà des panneaux d'agglomération de la ville d'Eauze à une distance de l'axe de la chaussée de la voie au moins égale à 35m pour les constructions à usage d'habitation et au moins égale à 25m pour les autres constructions.

- + en deçà des panneaux d'agglomération de la ville d'Eauze, à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 15 mètres. Cette distance est fixée à 10 mètres pour les constructions à destination autre que d'habitation.

- Autres voies publiques ou privées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 10 mètres.

- Secteur UCb

Les constructions devront être implantées à une distance

- + de l'alignement de la VC n° 10 de Barthemale à Bretagne d'Armagnac au moins égale à 10 mètres.

- + de l'axe de la chaussée des autres voies au moins égale à 10 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus sont admis à condition que

- dans le cas des emprises publiques ou privées communes autres que les voies, si les agrandissements ne sont pas implantés à l'alignement, ils ne diminuent pas le retrait existant ;
- dans les autres cas, ils ne diminuent pas le retrait existant.

- Tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux divers réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions venant en 2^{ème} rang par rapport à l'alignement.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du projet, du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que :

- leur longueur cumulée n'excède pas 8 mètres pour une même limite
- leur hauteur, mesurée sur la limite séparative au pied du bâtiment n'excède pas
 - dans le cas d'une construction présentant une ou plusieurs pentes, 3 mètres à l'égout du toit ni 4,5 mètres au sommet du toit
 - pour une construction en toiture terrasse, 3,5 mètres au point haut de l'acrotère

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, pourront être admis en retrait de la limite séparative à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions fixées ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Dans tous les cas, les constructions et terrassements, sauf les installations de pompage ou de régulation des eaux pluviales, devront être implantées au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, lacs, mares ou éléments en eau naturels divers (excepté les piscines) ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

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

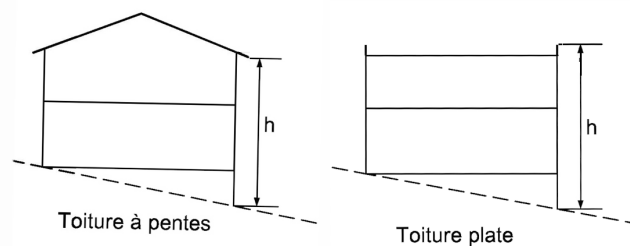
Néant.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse, à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les recommandations techniques de l'équipement ou les activités auxquelles le bâtiment est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- l'hébergement hôtelier insolite (cabane dans les arbres par exemple...)

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 – Dispositions générales :

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes devront être de couleur traditionnelle (rouge, brun ou flammé). La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines.

Sont admises les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et, en sus, uniquement sur un Rez-de-Chaussée en secteur UCp.

2 – Dispositions particulières :

Secteur UCp :

En l'absence de prescriptions conformes de l'Architecte des Bâtiments de France, les prescriptions suivantes s'appliquent :

2-1 Les façades :

- les façades seront enduites ou teintées et devront se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac : voir nuancier annexé au règlement.
- Les menuiseries seront de teinte pastel, le blanc est autorisé sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal ;
- les appareillages techniques divers (climatisation, etc...) visibles depuis les voies et emprises publiques devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

2 –2 Les toitures :

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes devront être de couleur traditionnelle (rouge, brun ou flammé). La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines.

Sont admises les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées.

Pour toutes constructions excepté à usage d'habitation :

Est admise l'installation en toiture de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques.

Pour les constructions à destination d'habitat et leurs annexes :

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont admis à condition qu'ils soient limités à la satisfaction d'une consommation domestique courante.

Ils pourront indifféremment être installés en intégration ou en surimposition de la toiture, sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique.

Les dispositions particulières ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division de plus de 3 lots, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot. Dans

le cas de groupe d'habitation sans division de plus de 300 m² de surface de plancher habitation, il est exigé 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher.

Les emplacements de stationnement devront être réalisés longitudinalement à la voie, dans la continuité de la chaussée, au plus proche des constructions qu'ils doivent desservir.

2 – Constructions : Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 place
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 30 à 150 m² : 2 places.
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces et d'activités de services : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2.4- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espace commun d'un seul tenant, accessible au moins aux habitants de l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés et être utilisables pour la promenade ou le repos. Ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles exigés ci-dessus.

Les éléments naturels du terrain devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

Zone UE

- **Concernant l'article R 151-21 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Tous secteurs

Les constructions à destination agricole et forestière

L'installation de caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs
Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, à l'exclusion du secteur UEE. Les champs de panneaux photovoltaïques.

2 – Dans le secteur UEp, en sus des interdictions du paragraphe 1,

Les constructions à destination industrielle

3 – Dans les secteurs UEd et UEE, en sus des interdictions du paragraphe 1,

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UE 2

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

1 - Tous secteurs

a Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une non opposition à déclaration préalable concernant une occupation et utilisation du sol admise.

b Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont admises que si :

- elles sont nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des constructions et installations admises
- la surface de plancher n'excède pas 150 m² pour une même unité foncière
- elles sont accolées au bâtiment principal d'activité sauf dispositions réglementaires contraires attachées à la nature de l'activité.

c L'installation en toiture de systèmes solaires est admise :

= pour les bâtiments professionnels : dans les conditions cumulatives suivantes :

*qu'elle soit réalisée sur des bâtiments clos et couverts exerçant une activité économique.

*qu'elle soit limitée à la satisfaction des besoins de l'activité exercée.

= pour les habitations liées à l'activité exercée : à la condition qu'elle soit limitée aux besoins domestiques du logement.

= Dans tous les cas (bâtiments professionnels et habitations liées à l'activité exercée), cette installation pourra indifféremment être installée en intégration ou en surimposition de la toiture.

2 - Secteur UEd

Les occupations et utilisations du sol liées ou nécessaires au fonctionnement de l'itinéraire à Grand Gabarit.

3 – Secteur UEe

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

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

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

Sont interdits les accès nouveaux sur les voies suivantes :

- RN 524
- RD 931 (avenue Ernest et Aimé Touyarou)
- RD 626

2 - VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - EAU

Toute construction qui nécessite une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il sera exigé un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

Le ruissellement des aires de stationnement sises hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 5-

Néant - article non utilisé

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du projet, du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

- **Secteurs UEa, UEap, UEp** : Les constructions seront implantées selon les conditions suivantes par rapport aux différentes voies:

- à l'alignement du boulevard d'Artagnan.
- à une distance de l'axe de la chaussée de la RN 524 au moins égale à 25 mètres
- à une distance de l'axe de la chaussée de l'avenue de l'Armagnac au moins égale à 15 mètres
- à une distance de l'axe de la chaussée de la RD 931 (avenue Ernest et Aimé Touyarou) au moins égale à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et au moins égale à 25m pour les autres constructions
- à une distance de l'axe de la chaussée des autres RD au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.
- à une distance de l'axe de la chaussée des autres voies publiques ou privées au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 3 mètres mesurés à compter de l'alignement.

- Secteur UEc

Les constructions (nouvelles et extensions) doivent être implantées selon les conditions suivantes par rapport aux différentes voies:

- côté OUEST RN 524 : la façade donnant sur la RN doit être implantée dans une bande d'alignement comprise entre 25 mètres et 30 mètres de l'axe de la voie ;
- côté EST RN 524 : dans le respect de l'alignement majoritaire existant, à savoir : 35 mètres de l'axe de la voie.

□ voie communale n° 12 dite de la Paix : à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 15 mètres

□ Autres voies publiques ou privées : à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 3 mètres mesurés à compter de l'alignement.

- Secteur UEd

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée de la RN 524 au moins égale à 15 mètres.

- Secteur UEe

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la chaussée de la RN 524 au moins égale à 75 mètres.

- Tous secteurs

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus sont admis à condition que, si les agrandissements ne sont pas implantés à l'alignement, ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux divers réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions venant en 2^{ème} rang par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du projet, du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

a) Si la limite est une bordure interne de la zone UE :

- si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 8 mètres, obligation d'implanter la construction :
 - * soit en limite séparative,
 - * soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) de la construction avec un minimum de 3m ;

- Si la hauteur de la construction est supérieure à 8 mètres : celle-ci devra être implantée à une distance au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égoût du toit ou au point haut de l'acrotère) de la construction avec un minimum de plus de 4 mètres.
- b) Si la limite est une bordure extérieure de la zone UE :
la construction devra s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égoût du toit ou au point haut de l'acrotère) de la construction avec un minimum de 5 m.

Dans tous les cas, les constructions et terrassements, sauf les installations de pompage ou de régulation des eaux pluviales, devront être implantés au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, lacs, mares ou éléments en eau naturels divers (excepté les piscines) ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

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

Néant

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère, à partir du pied du bâtiment au point bas du terrain existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Secteurs UEap, UEp et UEd

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres. Un dépassement pourra être autorisé lorsque la nature des activités auxquelles le bâtiment est dédié ou les normes techniques nécessitent un dépassement.

- **Secteurs UEa et UEc en bordure de la RN 524 :** Dans une bande de 100 mètres mesurés à compter de l'axe de la chaussée de la RN 524, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres ; il n'est pas fixé de hauteur maximale

- au-delà de cette bande de 100 mètres
- pour les silos et cuves.

- Secteur UEe

La hauteur des constructions ne pourra excéder 4,0 mètres.

Dans tous les secteurs, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les recommandations techniques ou les activités auxquelles le bâtiment est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sauf dispositions réglementaires spécifiques à l'activité exercée sur le terrain, les constructions à destination d'habitation devront être accolées au bâtiment d'activités. Leur architecture devra être homogène avec celle du bâtiment d'activités.

- Secteurs UEp et UEap

Un accompagnement paysager avec des essences locales devra servir d'écran végétal pour minimiser l'impact visuel des nouvelles constructions ou installations. Cet aménagement paysager participera notamment à garantir une ambiance paysagère des abords du site de la Domus de Cieutat (Pôle archéologique).

- Secteurs UEa, UEc

Les aires d'exposition donnant sur la RN 524 seront autorisées :

- côté OUEST RN 524 : dans la limite d'une bande comprise entre la limite de propriété et le bâtiment professionnel.
- côté EST RN 524 : dans la limite d'une bande comprise entre la limite de propriété et l'alignement du bâti majoritaire existant, à savoir : 35 mètres de l'axe de la voie.

Sous réserve de respecter les dispositions de l'article UE12.

Au-delà de ces limites, les aires de dépôts, de stockage et d'exposition seront soit localisés en arrière du ou des bâtiments de 1^{er} rang (cf lexique) soit masqués à la vue depuis la RN par des éléments bâtis homogènes avec l'architecture des bâtiments implantés sur le terrain.

Aucune aire de circulation (sauf accès au terrain) ou de stationnement n'est autorisée dans une bande de 3 mètres mesurés à compter de l'alignement de la RN 524 ou de la voie de desserte la longeant.

- Secteur UEe

Il n'est admis aucune aire de dépôt ou de stockage dans une bande de 25 mètres mesurés à compter de l'alignement de la RN 524. Pour les clôtures : elles seront constituées de grilles à panneaux rigides de couleur blanche, sur support de même teinte, sans ou avec mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

- Secteurs UEa, UEap

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions

- Secteurs UEp et UEc

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

- Commerces et activités de services, et bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
- Constructions à destination d'entrepôt : 1 place par 500 m² de surface de plancher
- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places. La localisation des plantations sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement.

- **Secteur UEc**, pour les terrains disposant d'une façade sur la RN 524 ou sur la voie de desserte la longeant, une bande de 3 mètres mesurés à compter de l'alignement de la RN ou de la voie de desserte la longeant sera obligatoirement plantée.

Les espaces libres ne servant ni à la circulation ni au stationnement ni aux dépôts devront être engazonnés ou plantés.

Les clôtures seront doublées d'une haie d'essences locales.

- Secteurs UEap et UEp

En bordure de l'ancienne voie ferrée au nord de la RD 931, une bande de 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise sera plantée d'arbres d'essences locales.

ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les constructions à destination agricole ou forestière, ou de commerces et d'activités de services, d'industrie, d'entrepôt,

Les dépôts de ferrailles et de véhicules

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

- secteur UL et zone d'Habitat Natura 2000 figurées au Plan des Servitudes et Contraintes

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont admises que si elles sont à nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des constructions et installations de la zone destinées aux loisirs.

Les installations classées ne sont admises que si elles sont nécessaires aux constructions et installations admises et à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination touristique de ce site.

L'agrandissement des habitations existantes à condition qu'il n'excède pas

50 m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est inférieure ou égale à 100 m².

ou 70m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est supérieure à 100 m².

- sous-secteur ULs et la zone d'Habitat Natura 2000 figurées au Plan des Servitudes et Contraintes

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'augmentent pas la population soumise au risque inondation.

Les constructions nouvelles annexes à un usage d'hébergement hôtelier (sanitaires, douches...) sont admises à condition que soit pris en compte le risque inondation et que le plancher bas soit situé à au moins 0,50 mètre au-dessus du sol.

Les constructions liées au tourisme si elles sont déplaçables.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

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

1 - EAU

Toute construction qui nécessite une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il sera exigé un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UL 5-

Néant - article non utilisé

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

Les constructions seront implantées :

- Routes départementales

+ à une distance de l'axe de la chaussée de la voie au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental

+ à une distance de l'axe de la chaussée de la voie au moins égale à 35m pour les constructions à usage d'habitation et au moins égale à 25m pour les autres constructions.

- Autres voies publiques ou privées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux divers réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions venant en 2^{ème} rang par rapport à l'alignement.

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

Les constructions seront écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur (calculée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions nécessaires aux divers réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives si leur hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas deux mètres mesurés au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) ni leur longueur 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

Dans tous les cas, les constructions et terrassements, sauf les installations de pompage ou de régulation des eaux pluviales, devront être implantées au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, lacs, mares ou éléments en eau naturels divers (excepté les piscines) ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

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

Néant

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les recommandations techniques de l'équipement ou la nature des activités auxquelles le bâtiment est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.
- l'hébergement hôtelier insolite (cabane dans les arbres par exemple...)

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels du terrain devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

ZONE 1AU

- **Concernant l'article R 151-21 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole et forestière

L'installation de caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

Les terrains de camping à l'exclusion des aires de stationnement d'autocaravanes (camping cars). Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Les parcs résidentiels de loisirs

Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une non opposition à déclaration préalable

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

Les installations classées nouvelles ne sont admises que si :

- + elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, telles que : boulangeries, laveries, drogueries ...

- + sont mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions nouvelles à usage d'activités ne sont admises que si elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les occupations et utilisations du sol admises n'ont pas obligation d'opération d'ensemble et seront possibles à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3).

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

Il n'est admis aucun accès sur la RN 524.

2 - VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les voies ne pourront avoir une largeur de plateforme inférieure à 7 mètres dont au moins un piétonnier d'1,5 m de largeur au moins.

Aux largeurs minimales d'emprise ci-dessus devra être ajouté, au moins localement, un stationnement longitudinal permettant de satisfaire aux dispositions du paragraphe 1 de l'article 1AU 12.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner ou faire demi-tour. Leur longueur ne pourra excéder 50 mètres, y compris l'aire de retournement. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'une orientation d'aménagement prévoit sa continuité au delà du terrain d'assiette de l'opération.

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
- par un espace vert collectif ou un chemin piéton jusqu'en limite de l'unité foncière ou une voie existante.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

Le ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devra faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 -

Néant - article non utilisé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EM- PRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du projet, du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

Toute construction devra être implantée selon les conditions suivantes par rapport aux différentes voies:

- Emprises publiques ou privées communes autres que les voies : à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres
- Route de Sauboures : à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à
 - + 15 mètres pour les constructions autres que les annexes
 - + 10 mètres pour les annexes et les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.
- Autres voies publiques ou privées : à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance est fixée à 5 mètres mesurés à compter de la voie d'accès pour les entrées de garage des habitations.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions venant en 2^{ème} rang par rapport à l'alignement.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur la limite séparative au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à moitié de leur hauteur mesurée au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur (calculée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que :

- leur longueur cumulée mesurée sur la limite séparative n'excède pas 8 mètres pour une même limite
- leur hauteur, mesurée sur la limite séparative au pied du bâtiment, n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ni 4,5 mètres au sommet du toit (ouvrages de superstructure exclus).

Les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

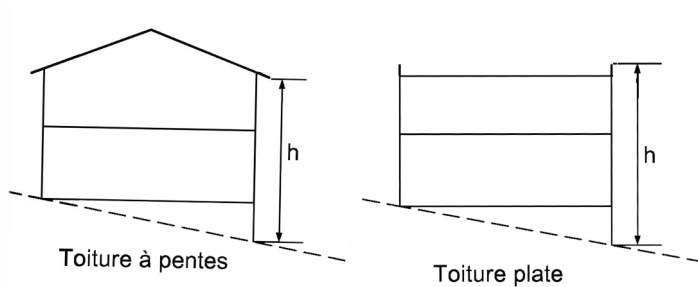
Néant.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse), à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les recommandations techniques ou les activités auxquelles le bâtiment est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

2- Dispositions générales :

Par leur aspect, les constructions et autre mode d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 – Dispositions particulières :

En l'absence de prescriptions conformes de l'Architecte des Bâtiments de France, les prescriptions suivantes s'appliquent :

2-1 Les façades :

- les façades seront enduites ou teintées et devront se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac : voir nuancier annexé au règlement ;
- les menuiseries extérieures seront de teinte pastel, le blanc est autorisé sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal ;
- Les appareillages techniques divers (climatisation, etc...) visibles depuis les voies et emprises publiques devront être traités de manière à limiter leur impact visuel ;

2 –2 Les toitures :

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes devront être de couleur traditionnelle (rouge, brun ou flammé). La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines.

Sont admises les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées.

Pour toutes constructions excepté à usage d'habitation :

Est admise l'installation en toiture de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques.

Pour les constructions à destination d'habitat et leurs annexes :

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont admis à condition qu'ils soient limités à la satisfaction d'une consommation domestique courante.

Ils pourront indifféremment être installés en intégration ou en surimposition de la toiture, sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique.

3-Clôtures

Les clôtures et/ou murs doivent être constitués en limite des voies et emprises publiques :

- a) soit par une haie d'essences locales ;
- b) soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant un mur bahut ;
- c) soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublés vers l'espace public d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, la clôture type grillage devra être installée vers l'intérieur du lot, derrière une haie vive qui donnera directement sur l'emprise publique ;
- d) soit par un muret ;

Dans les cas b) et c), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2m.

Pour les murs bahuts ou murets, ils devront avoir une hauteur comprise entre 1m et 1,40m. Ils devront être enduits sur les deux faces et se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac » : Voir nuancier annexé au règlement.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions particulières ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Il est exigé sur les parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération :

- dans les lotissements et les groupes d'habitation valant division de plus de 3 lots : 1 place par lot.
- dans le cas de groupes d'habitation sans division de plus de 300 m² de surface de plancher : il est exigé 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher.

Les emplacements de stationnement devront être réalisés longitudinalement dans la continuité de la chaussée, au plus proche des constructions qu'ils doivent desservir

2 – Constructions : Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 place
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 30 à 150 m² de surface de plancher : 2 places.
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 place

2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux, ou de commerces et d'activités de service : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2.3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espace paysager commun d'un seul tenant, accessible au moins aux habitants de l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés et être utilisables pour la promenade ou le repos. Ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles exigés ci-dessus.

Les emplacements de stationnement longitudinaux aux voies seront plantés à raison d'au moins un arbre d'essence locale par 4 places.

Il devra être planté sur chaque terrain privatif au moins 1 arbre tige d'essence locale.

Les éléments naturels du terrain devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

ZONE 1AUE

- **Concernant l'article R 151-21 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole et forestière ;

L'installation de caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs
Les parcs résidentiels de loisirs

Les terrains de camping à l'exclusion des aires de stationnement d'autocaravanes

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article 1AUE2

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

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une non opposition à déclaration préalable concernant une occupation et utilisation du sol admise.

Les occupations et utilisations du sol admises n'ont pas obligation d'opération d'ensemble et seront possibles à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3).

Les constructions à destination de commerce et d'activités de services, de bureau,

Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'une surface de vente ouverte au public y soit associée sur le même secteur ;

Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions et activités admises

Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition que, en sus,

- elles soient nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des constructions et installations admises
 - la surface de plancher n'excède pas 150 m² pour une même unité foncière
 - elles sont accolées au bâtiment principal d'activité sauf dispositions réglementaires contraaires attachées à la nature de l'activité.

ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les voies ne pourront avoir une largeur de plateforme inférieure à 7 mètres dont au moins un piétonnier d'1,5 m de largeur au moins.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner ou faire demi-tour. Leur longueur ne pourra excéder 50 mètres, y compris l'aire de retournement. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'une orientation d'aménagement prévoit sa continuité au delà du terrain d'assiette de l'opération.

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
- par un espace vert collectif ou un chemin piéton jusqu'en limite de l'unité foncière ou une voie existante.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il sera exigé un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

Le ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m² de surface imperméabilisée, devra faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AUE 5 -

Néant - article non utilisé

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EM- PRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du projet, du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

Toute construction devra être implantée selon les conditions suivantes par rapport aux différentes voies:

- Emprises publiques ou privées communes autres que les voies : à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres
- Autres voies publiques ou privées : à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions venant en 2^{ème} rang par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LI- MITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur la limite séparative au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à moitié de leur hauteur mesurée au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur (calculée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Dans tous les cas, les constructions et terrassements, sauf les installations de pompage ou de régulation des eaux pluviales, devront être implantées au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, lacs, mares ou éléments en eau naturels divers (excepté les piscines) ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

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

Néant.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les toits terrasses, à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet de construction. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les recommandations techniques ou les activités auxquelles le bâtiment est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Par leur aspect, les constructions et autre mode d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

- Commerces et activités de services et bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Constructions à destination artisanale : 1 place par 100 m² de surface de plancher
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et de tourisme : 1 place par chambre
- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés.

En bordure de l'ancienne voie ferrée aujourd'hui chemin jacquaire, une bande de 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise sera plantée d'arbres d'essences locales.

Les éléments naturels du terrain devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article 2AU 2.

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

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 A 2AU 5

Néant

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

Les constructions et installations admises à l'article 2AU 2 seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

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

Les constructions et installations admises à l'article 2AU 2 seront implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) sur la limite séparative n'excède deux 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- ou à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur mesurée au point haut du bâtiment (éléments de superstructure exclus) avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

ARTICLES 2AU 8 A 2AU 13

Néant

Zone A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende.

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

1 – Principe général

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

A condition que les divers réseaux (voirie, eau, électricité) nécessaires aux constructions existent en quantité suffisante, les occupations et utilisations du sol citées aux paragraphes 2 et suivants ci-après sont admises.

Les constructions, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à l'irrigation sont autorisés.

2 – Secteur A et Ap

- Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole existante ou à créer.

3 – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité Aa

- Les constructions nouvelles excepté à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité existante dans le secteur de taille et de capacité d'accueil délimité.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage de bureau, de commerce et d'activités de services, ou d'exploitation agricole ou forestière.
- L'agrandissement des constructions existantes autres qu'habitations, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- L'agrandissement des habitations existantes à condition qu'il n'excède pas :
 - 50 m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est inférieure ou égale à 100 m².
 - 70m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est supérieure à 100 m².
- Les annexes nouvelles à une habitation à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et celles créées n'excèdent pas 50 m².
- Les piscines.

4 – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité Ab et Abp

- les constructions liées à l'exploitation agricole exceptée à destination d'habitat (transformation et la vente des produits de l'exploitation agricole par exemple...)
- les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (logement de l'exploitant, décohabitation d'un chef d'exploitation agricole)
- Le changement de destination des constructions existantes vernaculaires ;
- Le changement de destination excepté à usage d'habitat et d'hébergement hôtelier des constructions existantes si elles ne sont pas vernaculaires ;
- L'agrandissement des habitations existantes à condition qu'il n'excède pas :
 - 50 m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est inférieure ou égale à 100 m².
 - 70m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est supérieure à 100 m².
- Les annexes nouvelles à une habitation à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et celles créées n'excèdent pas 50 m².
- Les piscines

5 – Secteur de zone d'implantation de l'habitat isolé Ah et Ahp

- Le changement de destination des constructions existantes désignées sur le plan de zonage comme vernaculaires ;
- L'agrandissement des habitations existantes à condition qu'il n'excède pas :
 - 50 m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est inférieure ou égale à 100 m².
 - 70m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est supérieure à 100 m².
- Les annexes nouvelles à une habitation à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et celles créées n'excèdent pas 50 m².
- Les piscines.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

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

Est interdit tout nouvel accès individuel direct sur la RN 524, la RD 626 et la RD 931.

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

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés si ce n'est pas nécessaire pour l'usage prévu.

2 – Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5-

Néant - article non utilisé

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe de la chaussée de la RN 524 au moins égale à 75 mètres ; cette distance est ramenée à 35 mètres pour les bâtiments agricoles. Dans les secteurs Ah, Ahp ce recul est fixé à 25m.

- de l'axe de la chaussée des routes départementales au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (calculée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) avec un minimum de 3 m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte de l'alinéa ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Dans tous les cas, les constructions et terrassements, sauf les installations de pompage ou de régulation des eaux pluviales, devront être implantées au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, lacs, mares ou éléments en eau naturels divers (excepté les piscines) ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

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

Les nouvelles constructions devront constituer un ensemble cohérent avec l'existant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Aa, Ah et Ahp, l'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter un total de plus de :

- 30% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans le secteur.

Dans les secteurs Ab et Abp, l'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter un total de plus de :

- 30% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans le secteur sachant que les constructions agricoles n'entrent pas dans ce calcul.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de toiture (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasses), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point bas du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2 – La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation, en dehors des secteurs Ap, Abp et Ahp : 7 m
- pour les constructions à usage d'habitation dans les secteurs Ap, Abp et Ahp : 5m
- pour les autres constructions : il n'est pas fixé de hauteur maximale sauf dans les secteurs Ap, Abp et Ahp où la hauteur est limitée à 10m. Dans ces secteurs, la limite ne pourra être dépassée qu'en fonction de besoins techniquement justifiés et dans la mesure où les règles d'accompagnement paysager pourront compenser l'impact visuel

- dans le cadre d'un agrandissement cette règle ne s'applique plus et l'extension pourra présenter une hauteur maximum équivalente à l'existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 - Façades :

- les façades et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs qui devront se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac » (cf nuancier annexé au règlement) ;

- les menuiseries extérieures seront en ton pastel, le blanc est autorisé sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique.

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal ;

- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire, le PVC, ...) à l'exception des parties en bois naturel ;

- les bardages des bâtiments agricoles devront avoir une couleur s'harmonisant avec l'environnement ;

- les appareillages techniques divers (climatisation, paraboles, etc...) visibles depuis les voies et emprises publiques devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

3 – Toitures :

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes devront être de couleur traditionnelle (rouge, brun ou flammé). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures des constructions agricoles particulières (serres par exemple) pour nécessité technique évidente.

Sont admises les toitures terrasses à condition qu'elles couvrent un Rez-de-Chaussée et qu'elles soient végétalisées.

Est admise l'installation en toiture de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques en intégration ou en surimposition sur la toiture, sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique.

Dans les secteurs Ap, Abp et Ahp, les installations photovoltaïques sur les constructions vernaculaires ne pourront pas couvrir l'intégralité d'un pan de toiture : ils seront limités à la satisfaction d'une consommation domestique courante soit 12KV_a par logement.

4 – Intégration paysagère :

Un accompagnement paysager avec des essences locales devra servir d'écran végétal pour minimiser l'impact visuel des nouvelles constructions ou installations.

Dans les secteurs Ap, Abp et Ahp, les constructions nouvelles ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

5 – Constructions repérées au Plan de zonage au titre de l'article L.151-19 : l'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial. Notamment, il sera fait usage de matériaux similaires à ceux en usage dans cette architecture. Les formes, dimensions et localisation des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment : la hauteur devra être supérieure à la largeur. Les encadrements seront conservés ou restitués.

Les dispositifs d'isolation du bâti se feront par l'intérieur.

Les menuiseries anciennes seront conservées ou restaurées. En cas de remplacement, elles devront suivre la forme de la baie et respecter ses dimensions. Les volets et contrevents seront en bois et/ou devront présenter l'ensemble des caractères constitutifs des menuiseries traditionnelles (aspect, formes, dimensions, agencement des pièces...). Les volets roulants sont interdits.

Les toitures seront en tuile canal. Toutefois, lorsque la toiture du bâtiment existant présente des pentes et matériaux autres, pourront être utilisés les matériaux en place et préservés les pentes existantes.

Est interdite l'implantation en toiture ou en façades de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

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

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels du terrain devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

Zone N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Dans les secteurs Nie, toutes les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à l'irrigation mentionnées à l'article N 2
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende.
- Dans les autres secteurs, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

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

1 – Principe général

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

A condition que les divers réseaux (voirie, eau, électricité) nécessaires aux constructions existent en quantité suffisante, les occupations et utilisations du sol citées aux paragraphes 2 et suivants ci-après sont admises.

Les constructions, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à l'irrigation sont autorisés.

2 – Secteur N et Np

- Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

3- Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité Nap1

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou de tourisme à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité existante dans le secteur de taille et de capacité d'accueil délimité.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité existante dans le secteur de taille et de capacité d'accueil délimité ;
- L'agrandissement des constructions existantes autres qu'habitations sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- L'agrandissement des habitations existantes à condition qu'il n'excède pas :
 - 50 m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est inférieure ou égale à 100 m².
 - 70m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est supérieure à 100 m².

- Les annexes nouvelles à une habitation à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et celles créées n'excèdent pas 50 m².

- Les piscines

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, les caravanes y compris l'hébergement hôtelier insolite (cabanes dans les arbres, tipis, roulottes, yourtes...)

4 – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité Nap2

- Le changement de destination à usage d'hébergement hôtelier des constructions existantes et vernaculaires ;

- L'agrandissement des habitations existantes à condition qu'il n'excède pas :

- 50 m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est inférieure ou égale à 100 m².
- 70m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est supérieure à 100 m².

- Les annexes nouvelles à une habitation à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et celles créées n'excèdent pas 50 m².

- Les piscines

- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, les caravanes dans le cadre d'un projet d'hébergement hôtelier insolite (cabanes dans les arbres, tipis, roulottes, yourtes...)

5- Secteur de zone d'implantation de l'habitat isolé Nh et Nhp

- Le changement de destination des constructions existantes désignées sur le plan de zonage comme vernaculaires ;

- L'agrandissement des habitations existantes à condition qu'il n'excède pas :

- 50 m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est inférieure ou égale à 100 m².
- 70m² si la surface de plancher de l'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. est supérieure à 100 m².

- Les annexes nouvelles à une habitation à condition que l'emprise au sol cumulée des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et celles créées n'excèdent pas 50 m².

- Les piscines.

6- Secteur NL

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

7- Secteur NLp

- Les aires de jeux et de sports.

8- Secteur Nie

- Les constructions et installations nécessaires à l'irrigation (lacs inclus).

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

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 qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés si ce n'est pas nécessaire pour l'usage prévu.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N 5-

Néant - article non utilisé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EM- PRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe de la chaussée de la RN 524 au moins égale à 75 mètres ; cette distance est ramenée à 35 mètres pour les bâtiments agricoles. Dans les secteurs Nh, Nhp ce recul est fixé à 25m.
- de l'axe de la chaussée des routes départementales au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.
- de l'alignement des autres voies au moins égale à 6 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur (calculée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus pourront être admis sans tenir compte de l'alinéa ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Dans tous les cas, les constructions et terrassements, sauf les installations de pompage ou de régulation des eaux pluviales, devront être implantées au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, des lacs ou des mares portés au plan de zonage ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

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

Les nouvelles constructions devront constituer un ensemble cohérent avec l'existant.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas représenter un total de plus de :

- 30% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans les secteurs Nap1 d'Escoubet, de Lataste et de Prat ;
- 5% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans les secteurs Nap2 de Mauras et Garens ;
- 30% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans les secteurs Nh et Nhp ;
- 0% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans les secteurs NL et NLp ;

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasses), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point bas du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2 – La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation hors des secteurs Np, Nap et Nhp : 7 m
- pour les constructions à usage d'habitation dans les secteurs Np, Nap et Nhp. : 5m
- pour les autres constructions : il n'est pas fixé de hauteur maximale sauf dans les secteurs Np, Nap et Nhp où la hauteur est limitée à 10m. Dans ces secteurs, la limite ne pourra être dépassée qu'en fonction de besoins techniquement justifiés et dans la mesure où les règles d'accompagnement paysager pourront compenser l'impact visuel
- dans le cadre d'un agrandissement cette règle ne s'applique plus et l'extension pourra présenter une hauteur maximum équivalente à l'existant.

3 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour l'hébergement hôtelier insolite (cabane dans les arbres par exemple...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 - Façades :

- les façades et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs qui devront se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac » (cf nuancier annexé au règlement) ;

- les menuiseries extérieures seront en ton pastel, le blanc est autorisé sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique.

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal ;

- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire, le PVC, ...) à l'exception des parties en bois naturel ;

- les bardages des bâtiments agricoles devront avoir une couleur s'harmonisant avec l'environnement ;

- les appareillages techniques divers (climatisation, paraboles, etc...) visibles depuis les voies et emprises publiques devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

3 – Toitures :

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes devront être de couleur traditionnelle (rouge, brun ou flammé). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures des constructions agricoles particulières (serres par exemple) pour nécessité technique évidente.

Sont admises les toitures terrasses à condition qu'elles couvrent un Rez-de-Chaussée et qu'elles soient végétalisées.

Est admise l'installation en toiture de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques en intégration ou en surimposition sur la toiture, sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique.

Dans les secteurs Np, Nap et Nhp, les installations photovoltaïques sur les constructions vernaculaires ne pourront pas couvrir l'intégralité d'un pan de toiture : ils seront limités à la satisfaction d'une consommation domestique courante soit 12KVa par logement.

4 – Intégration paysagère :

Un accompagnement paysager avec des essences locales devra servir d'écran végétal pour minimiser l'impact visuel des nouvelles constructions ou installations.

Dans les secteurs Np, Nap et Nhp, les constructions nouvelles ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

5 – Constructions repérées au Plan de zonage au titre du de l'article L.151-19 : l'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial. Notamment, il sera fait usage de matériaux similaires à ceux en usage dans cette architecture. Les formes, dimensions et localisation des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment : la hauteur devra être supérieure à la largeur. Les encadrements seront conservés ou restitués.

Les dispositifs d'isolation du bâti se feront par l'intérieur.

Les menuiseries anciennes seront conservées ou restaurées. En cas de remplacement, elles devront suivre la forme de la baie et respecter ses dimensions. Les volets et contrevents seront en bois et/ou devront présenter l'ensemble des caractères constitutifs des menuiseries traditionnelles (aspect, formes, dimensions, agencement des pièces...). Les volets roulants sont interdits.

Les toitures seront en tuile canal. Toutefois, lorsque la toiture du bâtiment existant présente des pentes et matériaux autres, pourront être utilisés les matériaux en place et préservés les pentes existantes.

Est interdite l'implantation en toiture ou en façades de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

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

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels du terrain devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...)

Annexe : le nuancier de couleur type « Bas – Armagnac »

A demander au service urbanisme de la commune pour une meilleure qualité :

ANNEXE:

NUANCIER ENDUITS EXTERIEURS

-Teinte des enduits extérieurs autorisés sur la commune en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

(Les couleurs présentées émanent du guide weber, toutes les marques fournissent des équivalences).



Beige



Beige Clair



Crème



Pierre foncée



Pierre claire



Pierre



Mordoré



Jaune ivoire



Terre Jaune



Beige pâle



Rose beige Clair



Beige Ocre

Ou tons assimilés

NUANCIER MENUISERIES EXTERIEURES

La couleur des menuiseries extérieures devra être d'un ton pastel

La couleur blanche sera admise sauf pour les projets situés dans le champ de visibilité d'un monument historique.