

Département
du Gers

Commune de Mauvezin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité
pour la mise en conformité de la station de production d'eau potable

2 - PARTIE REGLEMENTAIRE

2.1 - PARTIE ECRITE (Extraits)

MISE EN
COMPATIBILITE :

Exécutoire le :

Dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Atelier Sol et Cité
- Urbanisme et Architecture -
Société coopérative et participative
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
Courriel : contact@soletcite.com

2.1

SOMMAIRE

<u>Chapitre 1 : Dispositions générales</u>	4
1 - Champ d'application	
2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
3 - Division du territoire en zones	
4 - Adaptations mineures et travaux sur construction existante	
5 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif	
6 - Restauration des bâtiments existants et reconstruction de bâtiments démolis ou détruits	
7- Application du règlement aux lotissements ou en cas de division en propriété ou en jouissance	
8 - Protection et prise en compte du patrimoine archéologique	
9 - Prise en compte des risques naturels	
10 - Edification des clôtures	
11 - Permis de démolir	
12 – Lexique	
<u>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones</u>	5
Zones U, à vocation principale d'habitat	11
zone UL, à vocation de loisirs, sports et tourisme	22
zone UX, à vocation d'activités	30
zone 1AU, urbanisation future ouverte, à vocation principale d'habitat	39
zone 1AUX, urbanisation future ouverte, à vocation principale d'activités.....	45
Zone 2AU, urbanisation future fermée,.....	53
Zone A, agricole	56
Zone N, naturelle	67

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

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

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,

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

R.111.4 : vestiges archéologiques,

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

R.111.26 : préservation de l'environnement,

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

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

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

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

Dispositions générales

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

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

5- Sont applicables les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur (jusqu'à 10 ans après la date de leur autorisation) et sont différentes du PLU (ce sont alors les règles à la fois du lotissement et du PLU qui s'appliquent de façon cumulée).

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ZONES URBAINES :

- **la zone UA**, zone urbaine constructible correspondant au village ancien,
- **la zone UB**, zone urbaine constructible correspondant au développement récent en extension du village ancien, et sur des secteurs historiques situés dans le territoire agricole,
- **la zone UX**, zone constructible à usage d'activités (commerces, artisanat, industrie, ...),
- **la zone UL**, zone constructible à usage d'activités touristiques et de loisirs (camping, terrains de sports, ...),
- **le sous-secteur ULa**, zone constructible à usage d'activités de loisirs liée à l'aérodrome,

ZONE D'URBANISATION FUTURE :

- **la zone 1AU**, secteur de développement urbain ouvert à l'urbanisation, car les réseaux y sont en capacité suffisante,
- **la zone 1AUX**, secteur de développement urbain à usage d'activités ouvert à l'urbanisation, car les réseaux et les conditions d'accès y sont satisfaits,
- **la zone 2AU**, secteur de développement urbain fermé à l'urbanisation, car les réseaux y sont actuellement en capacité insuffisante, qui ne peut être ouvert que par modification ou révision du PLU,

ZONE AGRICOLE :

- **la zone A**, zone à vocation agricole,
- **le sous-secteur Aag**, zone agricole spécifique où sont autorisées les activités secondaires à l'activité agricole, aux abords des sièges d'exploitation (gites, local de vente de produit de la ferme, ...),
- **le sous-secteur Ae**, zone agricole spécifique où est autorisée l'ensemble des constructions, installations et aménagements nécessaires à la station de production d'eau potable de Lestanque.
- **le sous-secteur Ace**, zone agricole identifiée comme espace paysager et continuité écologique (s'appuyant principalement sur des boisements, des haies agricoles, ...),
- **le sous-secteur Ah**, qui correspond à l'ensemble des habitations existantes sans lien avec l'activité agricole, situées dans son territoire, avec pour objectif de permettre l'évolution limitée des constructions à usage d'habitation existantes (extension mesurée, création d'une piscine, ...),
- **le sous-secteur Ap**, zone agricole patrimoniale qui doit être préservée pour son caractère paysager majeur, en entrée de ville,
- **le sous-secteur Ar**, espace agricole résiduel, intégré et enclavé au sein de la zone urbanisée, qui a vocation à long terme à devenir constructible (au-delà de la durée de vie du PLU).

Dispositions générales

ZONES NATURELLES :

- **la zone N**, zone naturelle inconstructible à sauvegarder,
- **le sous-secteur Nce**, zone naturelle identifiée comme espace paysager et continuité écologique (le plus souvent constitué des cours d'eau et de leurs ripisylves),
- **le sous-secteur Nh**, qui correspond à l'ensemble des habitations existantes situées dans le territoire naturel, avec pour objectif de permettre l'évolution limitée des constructions à usage d'habitation existantes.

Le territoire comporte également :

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

4- ADAPTATION MINEURE ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

Les règles et servitudes définies peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation, sauf celles prévues par les articles L 152-3 à 152-6 du code de l'urbanisme.

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

5- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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

Cette règle est également applicable pour les autres zones du PLU (urbaines et à urbaniser) dans le présent règlement, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent, dès lors que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif (c'est-à-dire nécessaires au bon fonctionnement des services publics et / ou aux équipements d'intérêt collectif) ne sont pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Dans les zones inondables, les ouvrages publics et d'intérêt collectif devront néanmoins respecter les règles relatives au risque inondation (implantation, hauteur de plancher, ...).

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

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

Dans les zones inondables, la reconstruction après démolition ou destruction ne pourra pas être admises si la cause du sinistre résulte d'une inondation. De plus, dans ces zones, la restauration ne pourra se réaliser que sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni augmentation de la capacité d'hébergement ou de logement, ni de changement de destination augmentant la vulnérabilité.

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

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

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

9- PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par la présence **de zones inondables reportées par une trame sur le document graphique à titre d'information**. Les constructions ou installations touchées par ces risques et figurant dans cette trame doivent respecter à ce titre des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2 des différentes zones, ainsi qu'aux articles consacrés aux aménagements de terrain ou aux clôtures.

La commune est également concernée par **le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les retrait et gonflement des argiles** approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2014. Ce PPRN est une servitude d'utilité publique, il est joint aux annexes du PLU. Les constructions ou installations touchées par ces risques doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans les annexes du PLU.

10- EDIFICATION DES CLÔTURES

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

11- PERMIS DE DEMOLIR

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

12- LEXIQUE

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

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

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

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

Caravanes isolées : caravanes soumises à déclaration en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions générales

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci, en application des articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette définition englobe les réseaux et canalisations, sculptures monumentales, éoliennes, clôtures et terrasses.

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

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

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

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

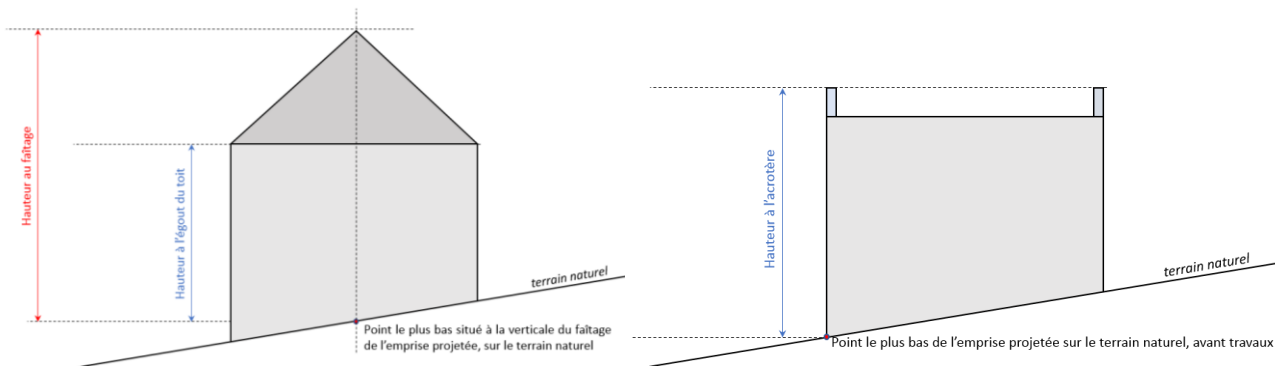
Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction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

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

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

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

Dispositions générales



Schémas : Sol et Cité

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

Dispositions générales

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

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

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

Chapitre 2 -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE AGRICOLE (ZONE A)

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

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

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

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

1.3 - Dans le sous-secteur Ap, site concerné par la protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme au titre de la préservation des sites paysagers répertoriés (identifiés sur le plan de zonage et détaillés dans la pièce 4.4), toute construction ou installation ayant pour effet d'impacter le point de vue sur le village, de le dénaturer ou de le détériorer est interdite.

Cette interdiction s'applique également aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.4 - Dans le sous-secteur Ar, espaces agricoles résiduels situés au sein du tissu urbain du bourg, toute construction ou installation autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

1.5- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique pour les secteurs en aléas forts ou très forts, sont interdits (se référer aux cartes des aléas) :

- les constructions nouvelles (hormis une annexe à l'habitation : une seule annexe par unité foncière, elle doit être limitée à 20m² d'emprise au sol),
- les changements de destination conduisant à la création d'un logement, à l'augmentation de la capacité d'hébergement ou à l'augmentation de la vulnérabilité de la construction existante,
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (yourte, ...),
- les piscines hors-sol et abris de piscine (sauf bâche),
- le stockage de produits sensibles aux polluants à moins de 0,20 mètre en dessous des PHEC les sous-sols,
- les centrales photovoltaïques au sol,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les terrains de camping, de caravanage ou d'accueil de résidences mobiles de loisirs,
- les aires de stationnement et les aires d'accueil de camping-car,
- les remblais et les déblais.

1.6- Sont interdits tout aménagement ayant pour effet de détruire ou de détériorer les éléments identifiés sur le plan de zonage et détaillés dans la pièce 4.4, répertoriés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

2.1- Sont autorisées dans toutes la zone, et ses sous-secteurs :

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

2.2- Sont autorisées dans la zone A :

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

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

2.2.3- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

2.4- Sont autorisées dans le sous-secteur Aag :

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

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

2.4.3- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, à la double condition :
- Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.
- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

2.4.4- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

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

ZONE A

2.4.6- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.5- Sont autorisées dans le sous-secteur Ae : Les constructions et installations, les extensions et les annexes, ainsi que tous les aménagements nécessaires à la station de production d'eau potable de Lestanque à condition qu'elles respectent les règles relatives au risque inondation.

2.6- Sont autorisées dans le sous-secteur Ah :

2.5.1 - L'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

2.5.2- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 100 m².

2.5.3- La création d'annexes à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du bâtiment d'habitation, lorsque la topographie le permet.

2.7- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique, pour les secteurs non concernés par les aléas forts ou très forts, l'ensemble des constructions et installations autorisées le sont sous les conditions suivantes (se référer aux cartes des aléas) :

2.6.1- Les constructions nouvelles à condition que le niveau de plancher bas soit au-dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et qu'elles ne puissent se faire hors zone inondable. Seuls les garages peuvent être édifiés au niveau du terrain naturel.

2.6.2- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.

2.6.3- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.

2.6.4- Une seule extension pour les bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, que l'extension limite au maximum la gêne à l'écoulement, et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,

2.6.5- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :

- Le niveau de plancher bas est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20 m² de surface de plancher,
- Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
- Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau
- Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,

ZONE A

- Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

L'extension d'une habitation n'est autorisée qu'une fois par unité foncière et doit limiter au maximum la gêne à l'écoulement (positionnée dans l'ombre hydraulique ou dans le sens du courant).

L'extension d'un bâtiment à usage industriel ou artisanal ne pourra être autorisée qu'une fois par unité foncière sous réserve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable ou en zone d'aléa moindre et qu'elle limite au maximum la gêne à l'écoulement (positionnée dans l'ombre hydraulique ou dans le sens du courant).

Aucun logement ou augmentation de la capacité d'hébergement ne peut être créé à partir de tout type de construction.

2.6.6- Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat.

Les constructions doivent être implantés au minimum à :

- **Pour la RD 928 et les routes départementales d'intérêt régional :**
 - o 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
 - o 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage agricole.
- **Par rapport à l'emplacement réservé n°9 :**
 - avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- **Pour les autres routes (hors chemins ruraux ou communaux), la plus contraignante des règles suivantes :**
 - o 15 m par rapport à l'axe de la voie,
 - o 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public.
- **pour le sous-secteur Ae, la plus contraignante des règles suivantes :**
 - o 15 m par rapport à l'axe de la voie,
 - o 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public.

Des distances inférieures pourront toutefois être autorisées pour les constructions et installations liées à la station de production d'eau potable, lorsque des raisons techniques l'imposent.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat.

Les constructions doivent être implantées :

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

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

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau rivières, les constructions seront au moins implantées à 10 mètres à partir du haut des berges. Les constructions nécessaires au pompage **et aux constructions et installations de la station de production d'eau potable** ne sont pas assujetties à cette règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ZONE A

1.3- Hauteur des constructions

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

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

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

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

2.1- Conditions générales :

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

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

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

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

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

A l'exception des bâtiments agricoles spécifiques (silos, ...), des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

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

Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),

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

2.3- Façades :

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

Les bardages en façade des bâtiments seront de teintes sombres, proche du milieu environnant. Les teintes claires sont à proscrire. Toute couleur claire est interdite et l'aspect mat soutenu sera privilégié.

2.4- clôtures :

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant. Les clôtures avec brises vue canisse Osier, roseau, PVC ou brises vue polyéthylène ou les haies artificielles sont interdites.

Dans le sous-secteur Ah, les clôtures seront constituées préférentiellement de grilles ou grillages, doublés d'une haie d'essences locales mélangées.

Dans le sous-secteur Ace, espaces concernés par la préservation de la trame verte et des continuités écologiques au titre de l'article L 151-23 du C.U, les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Les arbres, plantations et haies agricoles qui les constituent seront maintenus.

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

2.5- Annexes :

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

2.6- Eléments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU

En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et détaillés en pièce 4.4 devront être valorisés, sauvegardés, et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

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

3.1- Espaces libres - Plantations :

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

Les arbres et les plantations existants qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenus. Les plantations non conservées seront remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

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

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et détaillés en pièce 4.4 devront être préservés et valorisés.

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

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

4. STATIONNEMENT

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

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

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

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

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

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.2- Voirie :

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

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

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

2. DESSERTES PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

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

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

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

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

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

- Eaux pluviales et de ruissellement :

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

2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) pourront, lorsque cela est possible, être réalisés en souterrain.

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