

REGLEMENT

Commune de MONGUILHEM

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

		SOMMAIRE
SOMMAIRE GENERAL	Titre I – Dispositions générales Titre II à V – Dispositions applicable aux différentes zones du PLU	
		Pages

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : U 13

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA 14

CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UB et UBi 21

CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UC 29

CHAPITRE 4 - Dispositions applicables à la zone UD 35

CHAPITRE 5 - Dispositions applicables à la zone UEnR 40

CHAPITRE 6 - Dispositions applicables à la zone UL 42

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU 46

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables aux zones AU1 et AU2 47

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE : A 53

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables aux secteur A, Ah et Aag 54

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE : N 60

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N 61

ANNEXES 65

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	Section.I – Champ d'application territorial du plan Section.II – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations II.1 – Champ d'application territorial du plan II.2 - Les servitudes d'utilité publique (art.L151-43) II.3 - Les servitudes d'urbanisme	

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles R.151-1 à R.152-3) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de MONGUILHEM

SECTION II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles du Code de l'Urbanisme allant de R.151-9 à R.151-16, de R151-17 à R151-26, de R151-27 à R151-29, de R151-30 à R151-36, de R151-37 à R151-38 de R.151-39 à R.151-46, R.151-47 à R151- 50.

II.2 - Les servitudes d'utilité publique (art.L151-43) :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont mentionnées en annexe du plan et visées aux articles L151-43 du Code de l'Urbanisme.

II.3 - Les servitudes d'urbanisme :

II.3.1 - Droit de préemption urbain :

Dès sa publication, le PLU ouvre droit à l'instauration par la commune du Droit de Préemption Urbain sur les zones UA, UB, UBi, UC, UD, UL, AU1 et AU2 au titre de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II.3.2 - Droit de délaissement :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

II.3.3 – Eléments de paysage :

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19 et L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II.3.4 – Autres servitudes :

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section.III – Division du territoire en zones et prescriptions	

Demeurent également applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation relative à l'accessibilité de la voirie et des établissements recevant du public aux personnes à mobilité réduite, les dispositions du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.

En application de l'art.R.425.31, tous les dossiers de demande de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R.523-4, R.523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région, service régional de l'archéologie d'Occitanie (DRAC).

Les travaux mentionnés à l'art.R.523-5 du Code du Patrimoine doivent lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration auprès du même service.

SECTION 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESCRIPTIONS

Le P.L.U délimite :

1 - Des zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, à savoir :

- .UA, UB et UBi, UC, zones d'habitat,
- .UD, zone d'activités,
- .UEnR, zone strictement dédiée à la production d'énergie photovoltaïque au sol,
- .UL, zone de loisirs

2 - Des zones d'urbanisation future, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :

- .AU1, secteurs comportant des réseaux à proximité, **ouverts à l'urbanisation,**
- .AU2, secteurs non desservis par les réseaux **et donc fermés à l'urbanisation.**

3 - Une zone agricole A, à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre IV et comprenant :

- .La zone A, zone agricole,
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ou STECAL ¹ :
- .Aag, liés au sièges agricoles,

		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	Section.III – Division du territoire en zones et prescriptions Section IV - Caractéristiques urbaines, environnementales et architecturales IV.1 – Préservation des éléments de paysage non bâtis recensés	

Un secteur prenant en compte l'habitat isolé en zone A, hors sièges agricoles

.Le secteur Ah,

4 – Une zone naturelle, à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres V, à savoir :

. La zone N ou zone naturelle,

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-32° et L.123-9° du Code de l'Urbanisme).

6 - Les terrains et linéaires classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113-1° et L.113-2° du Code de l'Urbanisme.

7 – Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme repérés sur les pièces graphiques du règlement et dans un document descriptif. Il s'agit d'éléments bâtis (architecture remarquable) ou non bâtis, arbres, arbres en alignement, ripisylves.

SECTION IV - CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

IV.1 – Préservation des éléments de paysage non bâtis recensés :

Les éléments de paysage non bâtis identifiés par le P.L.U. et repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- l'ensemble des haies de plein champs ou de limites de propriétés ou en bordure de chemin repérées sur le plan de zonage par une trame particulière,
- les prairies inondables, les zones humides et les mares repérées aux abords du Midour, du ruisseau et du lac de Charros,

Leur destruction est soumise à déclaration. Toute destruction d'éléments paysagers devra être compensée par des plantations équivalentes reconstituant la continuité écologique du secteur :

- les prairies inondables, les zones humides, les mares repérées et identifiées bénéficieront d'une compensation de 1 à 3, de même que pour les pelouses sèches,
- les haies de plein champs bénéficieront d'une compensation de 1 à 2 en cas de destruction, les haies des limites de propriétés bâties, de même que les haies des bordures de chemin d'une compensation de 1 à 1.

		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	IV.2 – Préservation des éléments du bâti remarquable	

IV.2 - Préservation des éléments bâtis remarquables :

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en **application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et repérés par une étoile au plan de zonage** sont les suivants :

Plusieurs bâtisses sur la place principale du village :

- ° Le bâtiment principal du CAT « Maison Tahon »
- ° Deux des dépendances du bâtiment du CAT ou « Maison Tahon » qui donnent sur la place principale de la bastide et forment un angle avec la cour intérieure



Bâtiment du CAT



Ancienne poste



		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	IV.2 – Préservation des éléments du bâti remarquable	

Le bâti principal ainsi que les éléments de la dépendance qui donnent sur la cour (pavillon et galerie) devront être préservés et restaurés dans les règles de l'art et avec les matériaux d'origine, à savoir : préservation de la forme du bâti, des éléments de modénatures composants la façade (fronton, corniches, balcon, oculi, fenêtres en arc de plein cintre, éléments du décor, arcades...), il ne sera pas rajouté de percements (baies ou portes) à ces ouvrages. Les jambages, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînes d'angle seront conservés, et la restauration utilisera des matériaux traditionnels : tuiles « canals » et similaires pour la couverture, jambages et chaînages en pierres coquillères traditionnelles de pays*, pierres de taille non enduites en façade. Les pierres manquantes ou endommagées devront en restauration être remplacées par des pierres de même nature et de même facture. Les menuiseries portes et fenêtres seront remplacées en cas de restauration par des fenêtres à petits bois de même dimension, les volets resteront également en bois. Les couleurs de ces menuiseries reprendront les nuances présentes allant du blanc au rouge basque, en passant par des bleus à des verts olive.

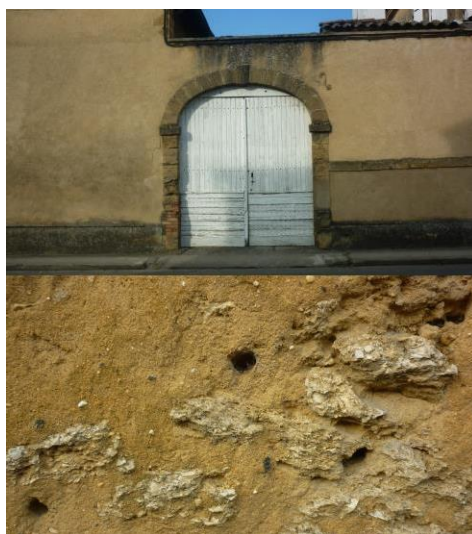
La dépendance qui donne sur la place devra être restaurée dans les règles de l'art. Seront conservés l'ensemble des modénatures, les oculis du grenier, les encadrements des portes et des fenêtres, les chaînes d'angle. Les pierres de tout venant qui composent la façade seront enduits à la chaux aérienne de couleur.



En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle ou totale de ces bâtiments doit faire l'objet d'un permis de démolir.

** Les pierres de Monguilhem ne sont pas issues de carrière mais de prélèvements effectués, au moment de la construction des bâtiments, en plein champs, sur les communes de Bourdalat et Castex*

c			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	IV.3 – Reconstruction à l'identique IV.4 – Restauration des bâtiments IV.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	



IV.3 – Changements de destination recensés :

Selon l'article L.151.11, les bâtiments recensés par une étoile noire et situés en secteur Ah pourront faire l'objet d'un changement de destination.

IV.4 – Reconstruction à l'identique :

Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si la prise en compte d'un risque majeur en interdit la reconstruction et si le règlement de la zone ne le permet pas (caractère inondable, ... ; application de l'article L. 111-15° du Code de l'Urbanisme).

IV.5 – Restauration des bâtiments :

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-11°, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-23°).

IV.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas où cet article ne serait pas précisé dans le règlement par zone, il s'applique la règle générale suivante : sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à une distance de 3 mètres minimum les uns des autres.

		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	IV.6 – Dérogations relatives au cas particulier des bâtiments ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics IV.7 - Abattage d'arbres Section V - Patrimoine archéologique Section VI - Définitions	

IV.7 – Dérogations relatives au cas particulier des bâtiments ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et aux limites séparatives ainsi que les règles de hauteur ne s'appliquent pas au cas particulier des bâtiments et installations techniques.

IV.8 – Abattage d'arbres :

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisé en légende, sont classés, conservés et à protéger. Ils sont soumis aux dispositions articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Par décret du 12 novembre 1938, sont autorisés les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens et qui pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages, ce, pour des raisons de sécurité et d'exploitations, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit des lignes 63 KV. Toute intervention d'élagage d'arbres situés à moins de 3 mètres d'une ligne électrique est soumise à autorisation par ERDF

SECTION V – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.

En application de l'art.R.425.31, tous les dossiers de demande de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R.523-4, R.523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région, service régional de l'archéologie de Midi-Pyrénées (DRAC). Les travaux mentionnés à l'art.R.523-5 du Code du Patrimoine doivent lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration auprès du même service

SECTION VI – DEFINITIONS.

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

- **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.

		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	Section VI – Définitions	

- **Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.
- **Changement de destination**: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.
- **Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **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.
- **Constructions ou installations liées à des activités agricoles**: elles sont
 - ° soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes ruraux, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres,...)
 - ° soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la 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.
- **Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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

		Toutes Zones
DISPOSITIONS GENERALES	Section VI – Définitions	

- **Installations** : sont concernés tout ce qui ne relève pas de la notion de construction. Cela concerne les occupations du sol relevant des permis ou déclaration d'aménager.
- **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.
- **Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme 2 1.12. 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
- ¹ **STECAL** : extrait de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 « Grenelle II », l'ancien article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :

UA, UB, UBi et UC zones d'habitat,

UD, zone d'artisanat,

UL, zones de loisirs.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

		ZONE UA
TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction des constructions, usages des sols et natures d'activité

1-A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité suivantes :

- les carrières.
- les constructions à usage agricole, forestier, industriel ;
- les entrepôts,
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- l'implantation de mobil-homes, et de yourtes, les terrains de camping et de stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacance,
- les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les commerces de gros ;

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1** - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- 2** - Les constructions à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,
- 3** - Les démolitions des bâtiments recensés au titre de l'article L151-19° sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions générales,

			ZONE UA
	TITRE II	B – Mixité fonctionnelle et sociale C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

B) Mixité fonctionnelle et sociale

1 – Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations comptant plus de 10 lots d'habitations, devront comporter au moins un lot à usage social.

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 - Les bâtiments devront s'implanter à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, à l'exception des constructions liées aux équipements et services publics.

2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une habitation existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes

3 - Les bâtiments devront être implantés sur au moins une des limites séparatives. Cette règle ne concerne pas les piscines et les annexes.

4 - La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- soit trois niveaux, c'est à dire deux étages au-dessus du RDC (R+2) sous combles.
- soit le gabarit de l'immeuble mitoyen le plus élevé s'il est supérieur à 1 étage sur rez-de-chaussée.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

5 - Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront interdits s'ils donnent sur la façade publique

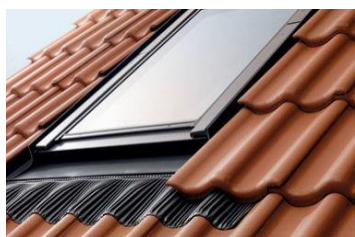
C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera comprise entre 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles « canal » traditionnelles ou similaires exception faite des bâtiments annexes et des constructions qui présentent déjà une couverture en tuile mécanique,

2- Les d'ouvertures de toit type velux « encastrés » seront autorisées. Ces velux encastrés seront positionnés dans l'axe des baies de la façade.



		ZONE UA
TITRE II	Art.C2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,

2- les murs en briques ou moellons de même que toutes les maçonneries traditionnelles devront être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable. Cette règle s'appliquera aussi pour les constructions nouvelles même si les maçonneries sont en parpaings, ainsi que pour les extensions des constructions existantes. Les murs à colombage ne laisseront apparents que les éléments de modénature et les décors en bois sculptés, le matériau intermédiaire sera enduit au mortier de chaux et de sable sans effet de «bombage»

On choisira pour les enduits une palette de couleur allant du beige à l'ocre-beige (ton des pierres coquillères de Monguilhem) ^{1-Voir annexe}

3 – Les modénatures devront être conservées et restaurées : frontons, bandeaux, chaînes d'angle, encadrement de baies, clés et allèges, oculi, corniches, génoises...).



4 - Les pierres apparentes des chaînes d'angle et encadrement de fenêtre ne pourront être recouvertes que d'un badigeon transparent, en aucun cas d'une peinture ou d'un vernis.

5 – Les dispositifs techniques type boîtiers, climatiseurs, antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public, les antennes TV de toit seront autorisées,

6 - Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade, afin d'être le plus discrets possible

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des maisons d'habitation respecteront :

- la répartition des ouvertures existantes (le rythme des percements présentera ainsi un rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC
- leurs proportions traditionnelles qui sont plus hautes que larges.



		ZONE UA
TITRE II	Art.C2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

2- Seuls les équipements publics et les devantures des commerces pourront déroger à cette règle pour des raisons fonctionnelles

Les menuiseries, zingueries et serrureries :

- 1-** En zone UA, les menuiseries seront réalisées prioritairement en bois, ou à défaut en aluminium, elles respecteront la forme de la baie (oculi compris). L'usage du PVC, les volets roulants extérieurs seront tolérés côté cour ou jardin. Il seront interdits côté espace public.
- 2-** Les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant (bois naturel, blanc, gris clair, rouge basque, bleu lecture, vert olive) ^{1-Voir annexe}

Les devantures commerciales, les enseignes :

1- Le cadre historique de Monguilhem suppose que les devantures commerciales et les enseignes s'intègrent à la fois aux caractères architecturaux de la bâtisse qui les accueille et à la trame rigoureuse de la bastide. Les devantures en bois seront privilégiées pour le bâti ancien. Les enseignes réalisées en matériaux de qualité seront disposer à la même hauteur que celles existantes, elles se conforteront aux Lois et Autorisations en vigueur.

Les clôtures :

- 1-** Les nouvelles clôtures implantées du côté de l'espace public devront être composées :
 - soit d'un mur maçonné enduit au mortier de chaux et de sable dont la couleur s'intégrera à celles des enduits préconisés pour les façades. Il sera placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 1,20 m.
 - soit d'un muret maçonné enduit au mortier de chaux et de sable dont la couleur s'intégrera à celles des enduits préconisés pour les façades, placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'une grille traditionnelle. L'ensemble pourra être doublé d'une haie arbustive côté cour ou jardin et ne dépassera pas 1,50 m.

2 – Les clôtures de limite séparative côté cour ou jardin seront réalisées en structure de bois naturel sans être opaques ou en acier galvanisé de couleur vert foncé de préférence. Leur hauteur ne pourra excéder 1,20 à 1,40 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive champêtre qui ne dépassera pas 1,80 mètres.



*Exemple de clôture en bois naturel
FOURCES*



		ZONE UA
TITRE II	Art.C2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements Art.D2 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement	

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les jardins situés au cœur des îlots devront être préservés. Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Les platanes de la place de la mairie seront préservés. Pour les autres espaces publics, placettes, rues, parkings, un soin particulier sera accordé aux plantations et espaces végétalisés en fonction de l'usage du lieu. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les parkings ainsi que les aires de stationnement existants ou à créer seront plantées. Les arbres remarquables, répertoriés sur les plans de zonage, en application de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Leur abattage éventuel est soumis à déclaration préalable.

D) Stationnements**D1) Sécurité des espaces de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Une place de stationnement devra être programmée pour chaque logement neuf. Si le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette, il pourra être autorisé sur un terrain situé à moins de 100 mètres du futur logement (L151-33)

2- S'il est réalisé un immeuble de bureaux ou d'habitation, un emplacement pour cycle sera prévu sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut sur un terrain situé à moins de 100 mètres du programme (L151-30)

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les platanes de la place de la mairie seront préservés. Pour les autres espaces publics, placettes, rues, parkings, un soin particulier sera accordé aux plantations et espaces végétalisés en fonction de l'usage du lieu.

E) Équipement et réseaux**E1) Desserte par les voies publiques ou privées****Les accès des futures constructions :**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères,et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

		ZONE UA
	TITRE II	<u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux

3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles :

1- Les voies à créer, tant publiques que privées doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement des eaux sur les voies adjacentes,

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie disposera de ce fait d'une largeur minimum de chaussée de 3,50 mètres,

3- Toute voie nouvelle devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

4- Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel ou provisoire. Elles devront être aménagées de manière à permettre, dans leur partie terminale aux véhicules privés² (voir annexe au règlement) et publics (service incendie, ordures ménagères, ...) de faire demi-tour aisément. Dans le cas de voies en impasse provisoires, il conviendra :

- de prévoir leur prolongement,
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manoeuvre provisoire qui devra se situer en limite du terrain d'assiette du projet.

E2) Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination..

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée par des canalisations de préférence souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

		ZONE UA
TITRE II	Art.E2 - Desserte par les réseaux	

Eaux pluviales

1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel, c'est pourquoi, ils ne devront pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux de pluie.

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

5- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Réseaux électrique, téléphonique:

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de téléphone et de télédistribution.

Les réseaux de téléphone, d'électricité, et de télédistribution devront si possible être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

		ZONES UB et UBi
TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB et UBi

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdictions des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1-A/ Sont interdites les occupations , usages de sols et natures d'activité suivantes :

- les carrières.
- les constructions nouvelles à usage agricole, forestier, industriel ;
- les entrepôts,
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- l'implantation de mobil-homes, et de yourtes, les terrains de camping et de stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les commerces de gros ;

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 – (UB et UBi) les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

2 – (UB) les constructions à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,

3 - (UBi) les constructions neuves, de même que les changements de destination à vocation d'habitation, de commerces, d'activités de service ou de santé sont interdites,

Sont seules autorisées les extensions mesurées du bâti et les annexes, correspondant au total des deux à 20% de la surface de plancher initiale, à condition de prendre en compte le risque d'inondation.

		ZONES UB et UBi
TITRE II	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions Art.A5 - Autres <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

B) Mixité fonctionnelle et sociale

1 – Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations comptant plus de 10 lots d'habitations, devront comporter au moins un lot à usage social.

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 - (UB) Les bâtiments devront s'implanter à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, à l'exception des constructions liées aux services publics de santé.

2 - (UB) Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une habitation existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes

3 - (UB) Les bâtiments devront être implantés sur au moins une des limites séparatives. Cette règle ne concerne pas les piscines et les annexes.

4 - La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- soit deux niveaux, c'est à dire un étage au-dessus du RDC (R+1) sous combles.
- soit le gabarit de l'immeuble mitoyen le plus élevé s'il est supérieur à 1 étage sur rez-de-chaussée.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

5 – Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront interdits s'ils donnent sur la façade publique.

6 - Les dispositions relatives à l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et aux limites séparatives ainsi que les règles de hauteur ne s'appliquent pas au cas particulier des bâtiments et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7 – (UBi) Les extensions mesurées du bâti et les annexes autorisées devront être implantées dans l'ombre hydraulique de l'existant.

			ZONES UB et UBi
	TITRE II	Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera comprise entre 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Dans le cas de toitures à deux versants, le sens des faîtages sera parallèles aux voies. Les couvertures seront de préférence réalisées en tuiles « canal » traditionnelles. Les constructions neuves pourront recevoir des couvertures réalisées tuiles mécaniques.

2- Les d'ouvertures de toit type velux seront autorisées. Ces velux seront positionnés préférentiellement dans l'axe des baies de la façade.



Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,

2- les murs en torchis, briques ou moellons de même que toutes les maçonneries traditionnelles devront être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable. Cette règle ne s'appliquera pas pour les constructions nouvelles ni pour les extensions des constructions existantes sauf si elle sont mitoyennes. Les murs à colombage ne laisseront apparents que les éléments de modénature et les décors en bois sculptés, le matériau intermédiaire sera enduit au mortier de chaux et de sable sans effet de «bombage»

On choisira pour les enduits, qu'ils soient traditionnels ou pas, une palette de couleur allant du beige à l'ocre-beige (ton des pierres coquillères de Monguilhem), ^{1-Voir annexe}

3 – Les modénatures devront être conservées et restaurées : chaînes d'angle, encadrement de baies, corniches, génoises...)

		ZONES UB et UBi
TITRE II	Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

4 - Les pierres apparentes des chaînes d'angle et encadrement de fenêtre ne pourront être recouvertes que d'un badigeon transparent, en aucun cas d'une peinture ou d'un vernis

5 – Les dispositifs techniques type boîtiers, climatiseurs, antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public, les antennes TV de toit seront autorisées,

6 - Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade, afin d'être le plus discrets possible

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des maisons d'habitation respecteront :

- la répartition des ouvertures existantes (le rythme des percements présentera ainsi un rythme régulier, les baies des étages supérieures étant situées dans l'axe de celles du RDC
- leurs proportions traditionnelles qui sont plus hautes que larges.



2- Seuls les équipements publics et les devantures des commerces pourront déroger à cette règle pour des raisons fonctionnelles

Les menuiseries, zingueries et serrureries :

1- Les menuiseries seront réalisées prioritairement en bois, elles respecteront la forme de la baie L'usage du PVC sera autorisé à condition que les propositions ne soient pas monochromes sur l'ensemble d'une rue. Les volets roulants extérieurs seront strictement interdits côté espace public, ils seront autorisés côté cour ou jardin.

2- Les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant (bois naturel, blanc, gris clair, rouge basque, bleu lecture, vert olive) ^{1-Voir annexe}

Les devantures commerciales, les enseignes :

1- Le cadre historique de Monguilhem suppose que les devantures commerciales et les enseignes s'intègrent à la fois aux caractères architecturaux de la bâtisse qui les accueille et à la trame rigoureuse de la bastide. Les devantures en bois seront privilégiées pour le bâti ancien. Les enseignes réalisées en matériaux de qualité seront disposer à la même hauteur que celles existantes, elles se conforteront aux Lois et Autorisations en vigueur.

		ZONES UB et UBi
TITRE II	Art.C2 = Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

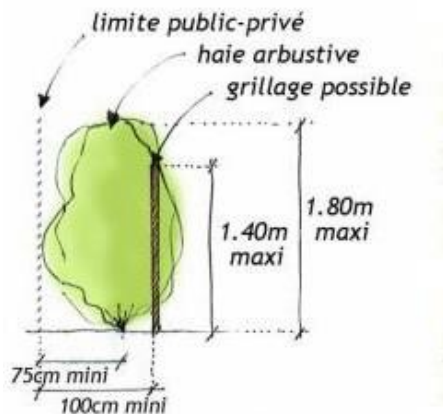
Les clôtures :

1- Les clôtures implantées du côté de l'espace public devront être composées :

- soit d'un mur maçonné enduit au mortier de chaux et de sable de préférence ou d'un enduit classique dont la couleur d'intégrera à celles des enduits préconisés pour les façades, placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 1,20 m.
- soit d'un muret maçonné enduit au mortier de chaux et de sable dont la couleur s'intégrera à celles des enduits préconisés pour les façades, placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 0,8 m qui pourra être surmonté d'une grille traditionnelle ou d'un grillage. L'ensemble pourra être doublé d'une haie arbustive et ne dépassera pas 1,50 m.

2 – Les clôtures côté cour ou jardin seront réalisées soit :

- en structure de bois naturel sans être opaques,
- en grillage galvanisé de préférence de couleur vert foncé d'une hauteur maxi. de 1,40 mètres. Elles seront doublées ou non d'une haie arbustive champêtre dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres



3 - En UBi, seront 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, c'est à dire 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

		ZONE UB et UBi
TITRE II	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements Art.D2 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les jardins situés au cœur des îlots devront être préservés. Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Pour les espaces publics, placettes, rues, parkings, un soin particulier sera accordé aux plantations et espaces végétalisés en fonction de l'usage du lieu.

D) Stationnements**D1) Sécurité des espaces de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Une place de stationnement devra être programmée pour chaque logement neuf. Si le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette, il pourra être autorisé sur un terrain situé à moins de 100 mètres du futur logement (L151-33)

2- S'il est réalisé un immeuble de bureaux ou d'habitation, un emplacement pour le cycles sera prévu sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut sur un terrain situé à moins de 100 mètres du programme (L151-30)

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées.

E) Équipement et réseaux**E1) Desserte par les voies publiques ou privées****Les accès des futures constructions :**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères,et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

		ZONE UB et UBi
TITRE II	Art.E2 - Desserte par les réseaux	

Les voies nouvelles :

1- Les voies à créer, tant publiques que privées doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement des eaux sur les voies adjacentes,

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie disposera de ce fait d'une largeur minimum de chaussée de 3,50 mètres,

3- Toute voie nouvelle devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

4- Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel ou provisoire. Elles devront être aménagées de manière à permettre, dans leur partie terminale aux véhicules privés² (voir annexe au règlement) et publics (service incendie, ordures ménagères, ...) de faire demi-tour aisément. Dans le cas de voies en impasse provisoires, il conviendra :

- de prévoir leur prolongement,
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manoeuvre provisoire qui devra se situer en limite du terrain d'assiette du projet.

E2) Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination..

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement :**Eaux usées domestiques et industrielles**

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée, quand cela est possible par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

2- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales

1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel, c'est pourquoi, ils ne devront pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux de pluie.

			ZONE UB et UBi
	TITRE II	Art.E2 - Desserte par les réseaux	

2- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

3- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Réseaux électrique, téléphonique:

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de téléphone et de télédistribution.

Les réseaux de téléphone, d'électricité, et de télédistribution devront si possible être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

		ZONES UC
TITRE II	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

A1) Interdictions des constructions, usages des sols et natures d'activité

A/Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières.
- les constructions à usage agricole, forestier, industriel ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- l'implantation de mobil-homes, et de yourtes, les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public ;

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- 2 - les constructions à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,

		ZONES UC
TITRE II	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions Art.A5 - Autres <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

B) Mixité fonctionnelle et sociale

1 – Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations comptant plus de 10 lots d'habitations, devront comporter au moins un lot à usage social.

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – Dans l'esprit de la typologie du bâti pavillonnaire, les constructions seront implantées en retrait de 8 m au moins et de 25 m au plus par rapport à l'axe des voies.

2 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une habitation existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes

3 – Les bâtiments devront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

4 – La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- soit deux niveaux, c'est à dire un étage au-dessus du RDC (R+1) sous combles.
- Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

5 – Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisés

6 – Les dispositions relatives à l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et aux limites séparatives ainsi que les règles de hauteur ne s'appliquent pas au cas particulier des bâtiments et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

		ZONES UC
TITRE II	Art.C2 _ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera comprise entre 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. En zone UC les toitures pourront être réalisées en tuiles « canal » traditionnelles. ou en tuiles mécaniques. Les tuiles plates seront autorisées pour certains bâtiments annexes reliés ou non au corps de bâti principal.

2- Les d'ouvertures de toit type velux seront autorisées. Ces velux seront de préférence positionnés dans l'axe des baies de la façade.

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,

2- Les maçonneries traditionnelles devront être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable. Cette règle ne s'appliquera pas pour les constructions nouvelles. On choisira pour les enduits, qu'ils soient traditionnels ou pas, une palette de couleur allant de préférence du beige à l'ocre-beige (ton des pierres coquillères de Monguihem). ^{1-Voir annexe}

3 – Les modénatures devront être conservées et restaurées : encadrement de baies, corniches, génoises...).

4 - Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade ou du muret de clôture, afin d'être le plus discrets possible

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des maisons d'habitation devront de préférence respecter :

- rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC quand la construction présente deux niveaux.



		ZONES UC
TITRE II	Art.C2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements	

Les menuiseries, zingueries et serrureries :

1- Les menuiseries pourront être réalisées en bois, en aluminium, ou en PVC. Elles respecteront la forme de la baie, les propositions en termes de couleur ne seront pas monochromes sur l'ensemble d'une rue. Les volets roulants extérieurs seront strictement interdits,

2- Les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant (bois naturel, blanc, gris clair, rouge basque, bleu lecture, vert olive)

Les clôtures :

1- Les clôtures implantées du côté de l'espace public devront être composées d'un muret maçonné enduit, placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'une grille et accompagné si possible d'une haie arbustive. L'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.

2- Les clôtures côté cour ou jardin seront réalisées avec un grillage galvanisé de préférence de couleur vert foncé d'une hauteur maxi. de 1,40 mètres.. Elles seront doublées ou non d'une haie arbustive champêtre dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les jardins situés au cœur des îlots devront être préservés. Au moins 30 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées. Pour les espaces publics, placettes, rues, parkings, un soin particulier sera accordé aux plantations et espaces végétalisés en fonction de l'usage du lieu.

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Deux places de stationnement devront être programmées pour chaque logement neuf.

		ZONE UC
TITRE II	Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées.

E) Équipement et réseaux**E1) Desserte par les voies publiques ou privées****Les accès des futures constructions :**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères,et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles :

1- Les voies à créer, tant publiques que privées doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement des eaux sur les voies adjacentes,

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie disposera de ce fait d'une largeur minimum de chaussée de 3,50 mètres,

3- Toute voie nouvelle devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

4- Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel ou provisoire. Elles devront être aménagées de manière à permettre, dans leur partie terminale aux véhicules privés² (voir annexe au règlement) et publics (service incendie, ordures ménagères, ...) de faire demi-tour aisément. Dans le cas de voies en impasse provisoires, il conviendra :

- de prévoir leur prolongement,
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui devra se situer en limite du terrain d'assiette du projet.

E2) Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination..

		ZONE UC
TITRE II	<u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée quand cela est possible au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

2- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales

1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel, c'est pourquoi, ils ne devront pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux de pluie.

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

3- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Réseaux électrique, téléphonique :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de téléphone et de télédistribution.

Les réseaux de téléphone, d'électricité, et de télédistribution devront si possible être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

		ZONES UD
	TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdictions des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou industriel ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions à usage de restauration ;
- les hébergements touristiques et hôteliers ;
- les cinémas, les salles d'art et de spectacle, les centres de congrès et d'exposition ;
- les établissements de santé et d'action sociale,
- les dépôts de ferrailles, véhicules, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, l'implantation de mobil-homes, et de yourtes, les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les carrières.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

			ZONES UD
	TITRE II	<u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

B) Mixité fonctionnelle et socialeSans objetC) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreC1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – Les bâtiments seront implantés en retrait de 12 m au moins et de 30 m au plus par rapport à l'axe des voies.

2 – Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes

3 – Les bâtiments devront être implantés en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

4 – La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder celle des constructions existantes.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreLes toitures

1 - Les toitures pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires.

Murs des constructions et façades

1 - L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire.

		ZONES UD
TITRE II	Art.C2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées	

Enseignes

1- Les enseignes seront positionnées en façade et ne dépasseront pas les dimensions de cette façade,

Clôtures

1- Les clôtures seront réalisées avec un grillage rigide qui pourra être judicieusement accompagnée d'une haie arbustive.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 15 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Les places de stationnement disponibles sont en liaison avec l'activité

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès des futures constructions :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères,et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

		ZONE UD
	TITRE II	<u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux

3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles :

1- Les voies à créer, tant publiques que privées doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement des eaux sur les voies adjacentes,

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie disposera de ce fait d'une largeur minimum de chaussée de 3,50 mètres,

3- Toute voie nouvelle devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

E2) Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination..

Réseau d'assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles

1- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales

1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel, c'est pourquoi, ils ne devront pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux de pluie.

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

			ZONE UD
	TITRE II	<u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

5- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Réseaux électrique, téléphonique :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de téléphone et de télédistribution.

Les réseaux de téléphone, d'électricité, et de télédistribution devront si possible être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

		ZONE UEnR
TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Interdictions des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Autorisations des constructions, usages des sols et natures d'activité <u>B – Mixité urbaine</u> <u>C - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>	

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEnR

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité suivantes :

Toutes constructions ou installations autre que celles mentionnées à l'article 2

A2) Autorisation des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont uniquement autorisées les constructions et installations techniques indispensables au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque solaire.

B – Mixité urbaine

Sans objet

C - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur des locaux techniques ne doit pas excéder 3 mètres

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C2a - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES VOIES PUBLIQUES

Un espace minimum de 3 mètres est obligatoire entre les installations (panneaux) et les constructions (locaux techniques) par rapport à la clôture. Il doit permettre le passage des véhicules de maintenance ainsi que l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

C2b - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un espacement minimum de 3 mètres entre la limite séparative et les constructions ou installations doit permettre le passage des véhicules de maintenance ainsi que l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

			ZONE UEnR
	TITRE II	<u>D - Stationnements</u> <u>E - Equipements et réseaux</u>	

C2c - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La hauteur de la clôture, de même que celle du portail d'accès à la centrale est limitée à 2,40 mètres. La couleur et l'aspect extérieur des locaux techniques et de la clôture doivent être de nature à s'intégrer dans l'environnement. L'utilisation d'un grillage (type galvanisé de couleur vert foncé ou se fondant dans l'environnement paysager) est préconisé. L'usage de matériaux de qualité de couleur vert foncé, vert olive ou taupe est préconisé pour les locaux techniques.

C2d - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sur les orientations Est et Sud-Est, la clôture est obligatoirement doublée d'une haie arbustive constituée d'essences locales

C2e – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les arbres remarquables, répertoriés sur les plans de zonage, en application des articles L.113.1, L.113.2 et L.151.23 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Leur abattage éventuel est soumis à déclaration préalable.
- Tout abattage d'arbre doit donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu. »

D - Stationnements

Sans objet

E - Équipements et réseaux**E1) Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès des futures équipements et installations :

- 1- Les voies de desserte doivent permettre le fonctionnement des services publics notamment l'accès aux réseaux d'intérêt public ainsi que l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

E2) Raccordement au réseau d'électricité

- 2 – Les équipements et installations seront raccordés au réseau public de distribution d'électricité et desservie par une ligne de capacité suffisante.

		ZONE UL
	TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité suivantes :

- les constructions à usage agricole ou industriel ;
- les constructions destinées à l'habitation, à la restauration ;
- les constructions et occupations des sols sauf celles à vocation sportives et de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les cinémas et salles de spectacle, les centre de congrès et d'exposition ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping ;
- les carrières.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

			ZONES UL
	TITRE II	B – Mixité fonctionnelle et sociale C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

B) Mixité fonctionnelle et sociale**Sans objet****C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****C1) Volumétrie et implantation des constructions**

1 – Les bâtiments dont les vestiaires et tribunes seront implantées en retrait de 3,50 m par rapport à la départementale 30

2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes

3 - Les bâtiments devront être implantés en limite séparative ou en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites

4 - La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol naturel. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder celle des constructions existantes sur le secteur, avec un maximum de 4 mètres au niveau de l'acrotère.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Les toitures**

1 – En secteur UL, les toitures pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires.

Murs des constructions et façades

1- L'aspect et les couleurs des matériaux de parement (en bardage métallique ou bacacier, en bois naturel) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire pour privilégier des couleurs neutres s'intégrant le plus possible avec l'environnement.

Enseignes

1- Les enseignes seront positionnées en façade et ne dépasseront pas les dimensions de cette façade.

		ZONES UL
TITRE II	Art.C2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement	

Clôtures

1- Les clôtures seront réalisées avec un grillage rigide qu'il sera judicieux d'accompagner d'une haie arbustive de type champêtre atteignant une hauteur maximum de 1,80 mètres.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 80 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Les places de stationnement disponibles seront calculés en fonction des besoins de l'activité.

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront plantées et utiliseront des matériaux au sol non imperméabilisant

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès des futures constructions :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères,et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

		ZONE UL
	TITRE II	<u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux

3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

E2) Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination..

Réseau d'assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles

1- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales

1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel, c'est pourquoi, ils ne devront pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux de pluie.

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

Réseaux électrique, téléphonique et gaz :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de téléphone et de télédistribution.

Les réseaux de téléphone, d'électricité, et de télédistribution devront si possible être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en deux grands types de zones :

AU1, zones d'habitat, disposant en leur périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau et d'électricité, de l'assainissement avec une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions programmées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les zones AU1 sont soumises à des prescriptions définies par les orientations d'aménagement et le présent règlement

et AU2, zones d'habitat ne disposant pas en leur périphérie immédiate des voies publiques et des réseaux avec une capacité suffisante. L'ouverture des zones AU2 dépendent d'une modification ou d'une révision du PLU

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

		ZONES AU1 AU2
TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions,	

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1 et AU2

A1) Interdictions des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou industriel ;
- les constructions destinées à l'habitation, à la restauration, aux commerces ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales,
- les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les cinémas et salles de spectacle, les centres de congrès et d'exposition ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping ;
- les carrières.
- les entrepôts.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1** - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- 2** - les opérations d'aménagement réalisées en ensemble ou au coup par coup répondront aux exigences des OAP sur le secteur,

		ZONES AU1 AU2
TITRE II	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions Art.A5 - Autres <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

B) Mixité fonctionnelle et sociale

1 – Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations comptant plus de 5 lots d'habitations, devront comporter au moins un lot à usage social.

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – Dans l'esprit de la typologie du bâti pavillonnaire, les constructions seront implantées en retrait de 8 m au moins et de 25 m au plus par rapport à l'axe des voies.

2 – Les bâtiments devront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites,

3 – La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder deux niveaux, c'est à dire un étage au-dessus du RDC (R+1) sous combles.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

4 – Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit

1 – Les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera comprise entre 30 à 35%. Les toitures seront réalisées en tuiles « canal » traditionnelles ou en tuiles mécaniques.

		ZONES AU1 AU2
TITRE II	Art.C2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics	

2- Les d'ouvertures de toit type velux seront autorisées. Ces velux seront positionnés dans l'axe des baies de la façade.

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,

2- On choisira de préférence pour les enduits, qu'ils soient traditionnels ou pas, une palette de couleur allant du beige à l'ocre-beige (ton des pierres coquillères de Monguilhem),

3- Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade ou du muret de clôture, afin d'être le plus discrets possible

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des maisons d'habitation devront de préférence respecter :

- rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC quand la construction présente deux niveaux.

Les menuiseries, zinqueries et serrureries :

1- En zone AU, les menuiseries pourront être réalisées en bois, en aluminium, ou en PVC. Elles respecteront la forme de la baie, les propositions en termes de couleur ne seront pas monochromes sur l'ensemble du quartier. Les volets roulants extérieurs seront strictement interdits,

2- A Monguilhem, les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant (bois naturel, blanc, gris clair, rouge basque, bleu lecture, vert olive)

Les clôtures :

1- Les nouvelles clôtures implantées du côté de l'espace public devront être composées d'un muret maçonné enduit, placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'une grille et accompagné d'une haie arbustive. L'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.

2- Les clôtures côté cour ou jardin, mitoyennes ou de fond de parcelles seront de préférence réalisées en structure de bois naturel sans être opaques. Elles pourront également être réalisées en grillage galvanisé de préférence de couleur vert foncé d'une hauteur maxi. de 1,40 mètres. Elles seront doublées ou non d'une haie arbustive champêtre dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres.

3- Les clôtures formant limite entre les secteurs AU1 ou AU2 et la zone A seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive.

		ZONES AU1 AU2
	TITRE II	
	<u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements	
	<u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les jardins situés au cœur des îlots devront être préservés. Au moins 30 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Pour les espaces publics, placettes, rues, parkings, un soin particulier sera accordé aux plantations et espaces végétalisés en fonction de l'usage du lieu. Il n'est pas fixé de seuil.

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Deux places de stationnement devront être programmées pour chaque logement neuf.

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès des futures constructions :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, ...et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles :

1- Les voies à créer, tant publiques que privées doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement des eaux sur les voies adjacentes,

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie disposera de ce fait d'une largeur minimum de chaussée de 3,50 mètres,

		ZONES AU1 AU2
TITRE II	Art.E2 - Desserte par les réseaux	

3- Toute voie nouvelle devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

4- Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel ou provisoire. Elles devront être aménagées de manière à permettre, dans leur partie terminale aux véhicules privés² (voir annexe au règlement) et publics (service incendie, ordures ménagères, ...) de faire demi-tour aisément. Dans le cas de voies en impasse provisoires, il conviendra :

- de prévoir leur prolongement,
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manoeuvre provisoire qui devra se situer en limite du terrain d'assiette du projet.

E2) Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination..

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand cela est possible par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

2- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales

1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel, c'est pourquoi, ils ne devront pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux de pluie.

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

3- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols

Commune de MONGUILHEM

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

			ZONES AU1 AU2
	TITRE II	Art.E2 - Desserte par les réseaux	

ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Réseaux électrique, téléphonique :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de téléphone et de télédistribution.

Les réseaux de téléphone, d'électricité, et de télédistribution devront si possible être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

E3) Equipements et installations d'intérêt général :

Sans objet.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont divisées en trois sous-secteurs :

- *le secteur A qui correspond à la zone agricole pure pouvant accueillir des constructions liées uniquement à l'activité agricole*
- *le secteur Ah qui vient reconnaître les habitations isolées au cœur de la zone A*
- *le secteur Aag qui correspond à la présence des sièges d'exploitation agricole*

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

		ZONES A, Ah et Aag
TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ah et Aag

A1) Interdictions et autorisations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A/Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- (A, Ah, Aag) les constructions à usage industriel et artisanal ;
- (A, Ah) les constructions à usage commercial
- (A) les constructions destinées à l'habitation ;
- (Ah) les changements de destinations sauf ceux repérés sur le règlement graphique par une étoile noire,
- (A, Ah) les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- (A, Ah, Aag) les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- (A) les terrains de camping, l'implantation de mobil-homes, et de yourtes,
- (A) le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- (A, Ah, Aag) les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- (A, Ah, Aag) les carrières.

B/Sont autorisées :

-Secteurs A : Les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières, les entrepôts à vocation agricole et les silôts, les serres et les tunnels à vocation de maraîchage ou d'élevage à condition que soient respectées les distances réglementées au code rural,

-Secteurs Aag :

° Les constructions liées à l'habitation des sièges d'exploitation agricole, leurs annexes,

° La diversification des activités agricoles : les hébergements hôteliers et touristiques type chambres d'hôtes, gîtes, la restauration et la vente directe,

-Secteurs Ah : L'évolution des habitations et des constructions liées aux habitations isolées en secteur agricole, leurs annexes, les changements de destinations repérés par des étoiles noires sur le document graphique,

		ZONES A, Ah et Aag
TITRE II	Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions Art.A5 - Autres <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u>	

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs A, Ah et Aag

Les constructions et installations nécessaires 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 du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs A

Les constructions et installations strictement nécessaires à l'activité agricole. Les constructions liées à l'élevage devront respecter les règles du Code Rural.

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs Ah et Aag

1 - L'extension mesurée des bâtiments d'habitat sous conditions de ne pas excéder 40% de la surface de plancher existante sans excéder 65 m² à la date d'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.

2 - L'extension mesurée des annexes et la construction de nouvelles annexes en lien avec l'activité d'habitat, indépendantes de la construction principale sous conditions de ne pas excéder 40m² de surface de plancher par annexe, incluant la construction de piscines et abris de jardin. Le nombre d'annexe est limitée à 3

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs Aag

1 – Les constructions neuves et les changements de destination vers un usage d'habitat pour les chefs d'exploitation dès lors que cet usage est indispensable à la pérennité de l'activité agricole,

2 - Les changements de destination permettant la diversification de l'activité agricole :

- projet d'hôtellerie type gîte et chambre d'hôte,
- de vente directe à la ferme

dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole.

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

		ZONES A, Ah et Aag
TITRE II	<u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics	

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

- 1** – Les constructions à usage strictement agricole (situées en secteur A) devront être implantées en observant **un recul minimum de 80 mètres de l'emprise publique des voies départementales**,
- 2** – Les constructions à usage strictement agricole (situées en secteur A) devront être implantées en observant **un recul minimum de 20 mètres de l'emprise publique des voies communales**,
- 3** - La hauteur maximale des bâtiments strictement liés à l'activité agricole est de 10 mètres,
- 4** - Les constructions neuves à usage d'habitation situées en secteur Aag, les extensions des constructions à usage d'habitat de même que leurs annexes situées en secteur Ah ou Aag devront respecter un recul minimum de 10 mètres de l'emprise des voies publiques,
- 5** - Les constructions neuves à usage d'habitation situées en secteur Aag, les extensions des constructions et les nouvelles annexes situées en secteur Ah ou Aag devront être implantées soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites,
- 6** - La hauteur maximale des constructions neuves à usage d'habitation situées en secteurs Ah et Aag, des extensions mesurées et des annexes reprendra la hauteur maximale du bâti lié à l'habitat existant sur ces secteurs soit R+1, (*remarques de fond*)
- 7**– Seules les constructions à vocation d'équipements et de services publics ne seront pas soumis à ces règles,

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit des bâtiments d'habitation et des annexes

- 1**- Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'annexe à cette habitation devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera comprise entre 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. En zone Ah et Aag les toitures des habitations traditionnelles seront de préférence réalisées en tuiles « canal » traditionnelles, les tuiles mécaniques sont permises.
- 2**- Les d'ouvertures de toit type velux seront autorisées. Ces velux seront de préférence positionnés dans l'axe des baies de la façade.

Murs des constructions et façades des bâtiments d'habitation et des annexes

- 1**- Pour les constructions anciennes, les murs en torchis, briques ou moellons de même que toutes les maçonneries traditionnelles devront être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable. Cette règle ne s'appliquera pas pour les nouvelles annexes, ni pour les extensions des constructions existantes. Les murs à colombage ne laisseront apparents que les éléments de modénature et les décors en bois sculptés, le torchis intermédiaire sera enduit au mortier de chaux et de sable sans effet de « bombage »

		ZONES A, Ah et Aag
TITRE II	<u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics	

On choisira de préférence pour les enduits, qu'ils soient traditionnels ou pas, une palette de couleur allant du beige à l'ocre-beige (ton des pierres coquillères de Monguihem),

2 – Les modénatures devront être conservées et restaurées : chaînes d'angle, encadrement de baies, corniches, génoises...).

3 - Les pierres apparentes des chaînes d'angle et encadrement de fenêtre ne pourront être recouvertes que d'un badigeon transparent, en aucun cas d'une peinture ou d'un vernis

4 - Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade, afin d'être le plus discrets possible

Les ouvertures, baies et percements des bâtiments d'habitation et des annexes :

1- Les baies et percements des maisons d'habitation et des annexes devront de préférence respecter :

- rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC quand la construction présente deux niveaux.

Les menuiseries, zingueries et serrureries des bâtiments d'habitation et des annexes :

1- En secteurs Ah et Aag, les menuiseries pourront être réalisées en bois, en aluminium, ou en PVC. Elles respecteront la forme de la baie.

2- Les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant (bois naturel, blanc, gris clair, rouge basque, bleu lecture, vert olive)

Les toitures des bâtiments agricoles

1 - Les toitures pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires. Elles devront s'harmoniser avec leur environnement.

Murs des constructions et façades bâtiments agricoles

1- L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages. Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire, les matériaux naturels comme les bardages bois préconisés de même que des couleurs douces qui se fondent dans le paysage (vert, beige, ocre).

Clôtures

1- (Zone A) Les clôtures seront réalisées avec un grillage rigide qui pourra être judicieusement accompagnée d'une haie arbustive.

2-(Secteurs Aag et Ah) Les clôtures seront de préférence réalisées soit :

- en structure de bois naturel sans être opaques,

		ZONE A, Ah et Aag
TITRE II	<u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

- par un grillage galvanisé de préférence de couleur vert foncé d'une hauteur maxi. de 1,40 mètres .Elles seront doublées ou non d'une haie arbustive champêtre dont ne la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les jardins situés au cœur des secteur Ah et Aag devront être préservés. Les essences locales seront privilégiées pour les aménagements de jardin et les haies

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Les stationnements seront donc assurés sur l'assiette des secteurs Ah at Aag et à proximité des bâtiments agricoles en zone A

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès des futures constructions :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères,et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles :

1- Les voies à créer, tant publiques que privées doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement des eaux sur les voies adjacentes,

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie disposera de ce fait d'une largeur minimum de chaussée de 3,50 mètres,

			ZONE A, Ah et Aag
TITRE II	Art.E2 - Desserte par les réseaux		

3- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages

E2) Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination..

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles

1- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales

1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel, c'est pourquoi, ils ne devront pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux de pluie.

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

5- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Réseaux électrique, téléphonique:

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau de téléphone et de télédistribution.

Les réseaux de téléphone, d'électricité, et de télédistribution devront si possible être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet

**TITRE V
DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE**

La zone N dite zone naturelle englobe l'ensemble des secteurs à vocation naturelle, forestière, elle inclut les secteurs inondables.

Elle correspond donc à des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

		ZONE N
TITRE II	<u>A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité</u> Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions	

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

A1) Interdiction des constructions, usages des sols et natures d'activité

A/Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- l'implantation de mobil-homes, et de yourtes, les terrains de camping et de stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- en zones inondables, les remblais, déblais et merlons,
- toutes les constructions sauf celles strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

B/ Seules sont autorisées les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors pour les secteurs situées en dehors du village qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

		ZONE N
TITRE II	Art.A5 - Autres <u>B – Mixité fonctionnelle et sociale</u> <u>C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics <u>D – Stationnements</u> Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements <u>E – Equipements et réseaux</u> Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées	

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions et installations nécessaires à vocation d'équipements et de services publics ne seront pas soumis à des règles de recul, leur hauteur maximale dépendra de leur destination

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations nécessaires à vocation d'équipements et de services publics s'intégreront à leur environnement

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les constructions et installations nécessaires à vocation d'équipements et de services qui ne porteront pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

		ZONE N
	TITRE II	Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès des futures constructions :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères,et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies nouvelles :

1- Les voies à créer, tant publiques que privées doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement des eaux sur les voies adjacentes,

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie disposera de ce fait d'une largeur minimum de chaussée de 3,50 mètres,

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages

E2) Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

1- Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination..

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles

1- En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation devra être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales

1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel, c'est pourquoi, ils ne devront pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux de pluie.

2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

		ZONE N
TITRE II	Art.E2 - Desserte par les réseaux	

3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

5- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Réseaux électrique, téléphonique :

Les réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

ANNEXES

NUANCIER INDICATIF

Couleurs des enduits s'inspirant de la nuance des pierres coquillères



Couleurs des menuiseries s'inspirant des couleurs locales

