

## Commune Cazaubon (32096)

PLU approuvé le 14/02/2007

### PLU - Révision ( Collectivité en charge : Cazaubon)

Caractère exécutoire	20/03/2007	
Délibération d'approbation	14/02/2007	
Prescription	23/01/2004	

### PLU - Révision simplifiée

Caractère exécutoire	02/01/2012	
Délibération d'approbation	18/11/2011	
Fin d'enquête publique	16/07/2011	
Début d'enquête publique	15/07/2011	
Arrêté d'enquête publique	20/06/2011	
Examen conjoint des PPA	10/01/2011	
Délibération objectifs et modalités concertation	15/07/2010	



4

MAIRIE  
DE  
**CAZAUBON**  
32150

STATION THERMALE  
de  
BARBOTAN-LES-THERMES

Département du GERS

**COMMUNE DE CAZAUBON-  
BARBOTAN-  
LES-THERMES**

---

**P.L.U**

**REGLEMENT**

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	APPROUVE le
	23 janvier 2004	16 février 2006	17 juillet 2006	14 février 2007
Etudié par Gaïa, Immeuble Graphite, 436, Avenue de Verdun – 33 700 MERIGNAC Zéphyr, 11 allée de Saintonge 40 530 LABENNE				

SOMMAIRE

***TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES..... 3***

***TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 12***

***TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....38***

***TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....54***

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **CAZAUBON**

## **ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Et s'il y a lieu, les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones d'aménagement différé
- le droit de préemption urbain
- les zones d'aménagement concerté
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues dans le présent règlement, les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 3 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DECLARATION OU AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

## **ARTICLE 4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

**UA** Zone urbaine ancienne et dense, comprenant les secteurs UAa et UAr

**UC** Hameau ancien, comprenant un secteur Uca

**UH** Zone réservée aux établissements thermaux, para thermaux, hôteliers, équipements collectifs, commerces, bureaux ou services de sport.

**Ui** Zone urbaine affectée aux activités

**UM** Zone urbaine récente de la périphérie des bourgs

**Ut** Zone réservée aux établissements thermaux.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

**AU** Zone à urbaniser à usage d'habitat

**AUc** Zone à usage d'habitat en assainissement collectif à urbaniser

**AUm** Zone à usage d'habitat en assainissement non collectif à urbaniser

**AUi** Zone naturelle non équipée destinée à l'implantation d'activités sous forme organisée.  
L'indice p caractérise la zone de Compans pouvant mêler habitat et résidence hôtelière

**IIAU** La zone IIAU permet de différer l'ouverture à l'urbanisation.

L'indice m précise la spécificité des secteurs en filière d'assainissement autonome.

3) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

**A** Zone agricole stricte, comprenant un secteur As inondable.

4) La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

- N** Zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs suivants :
- NL** Zone naturelle réservée aux activités de loisirs extérieurs.
- NN** Zone naturelle à protéger en raison la valeur écologique du site et/ou des paysages.
- Nha** Zone naturelle recouvrant des secteurs de la commune devant accueillir un habitat limité.

L'indice S caractérise les zones inondables.

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende. Ils se superposent au zonage.

## **ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

## **ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivrée après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

L'inventeur de vestiges archéologique est tenu d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune.

## **ARTICLE 7 ELEMENTS DE PAYSAGE, ESPACES VERTS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments de paysage identifiés par le P.L.U. par une trame de petits ronds verts sont à conserver. Ils concernent les bois et haies répertoriés sur les plans de zonage.

Des espaces boisés classés ont été également identifiés et reportés sur les documents graphiques par une trame de petits triangles verts. Ils concernent la zone du Marais, au Nord de la commune et la zone au Nord de l'hippodrome, à l'Ouest de la commune.

La destruction des éléments paysagers est interdite en dehors de toute autorisation d'urbanisme.

Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, les éléments paysagers végétaux devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes, conformément à l'article L 142-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts, pelouses et agrémentés d'essences de haut jet feuillues lorsque l'espace le permet.

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, prunier), Platane, Marronnier, Frêne...

Les exotiques seront utilisés associés à la végétation feuillue caduque.

## **ARTICLE 8 DEFINITIONS - RAPPELS**

Les définitions et méthodes de calcul définis ci-dessous sont celles utilisées pour l'application de ce règlement.

DEFINITIONS :

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

**Alignement** : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la voirie routière.

**Aménagement** : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe d'habitation** : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font partie les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels...

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



**Changement de destination :** travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sauf extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles, elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors des gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricoles),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas, elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

**Coefficient d'Occupation du Sol :** Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptible d'être construit par mètre carré de sol (article R123-10 du Code de l'Urbanisme).

**Distance entre constructions :** distance minimale calculée horizontalement entre tous les points du mur de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol est la surface bâtie au sol exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette.

**Extension de construction :** augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer de nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de celle-ci ou lui être accolée.

**Habitation :** Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt publics :** sont concernés, notamment, les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunications, transport de personnes ou marchandises... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments administratifs.

**Limites séparatives :** Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

**Niveau :** les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé.

Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont enterrées.

En cas de terrain en pente entraînant une différence de niveau entre les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Les greniers ou combles, lorsqu'ils comportent des ouvertures au-dessus de l'égout du toit ne sont pas comptés comme niveau.

**Plantations** : les plantations sont aménagées à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...)  
En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs).

**Propriété (flot de propriété)** : ensemble des terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou la même indivision), indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

## RAPPELS

**Les modes d'occupation du sol.** Les principaux modes d'occupation du sol sont :

- les constructions, à destination de : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, équipements publics, services...
- les lotissements et groupes d'habitations
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les carrières
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et caravanage
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures
- les installations et travaux divers (parc d'attractions, aire de jeux et de sports, aire de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations, les défrichements

## **ARTICLE 9 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU.**

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une canalisation de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 10 EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit dans le réseau collecteur, s'il existe et est suffisant, soit par un dispositif adapté à l'opération selon la législation en vigueur.

Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation notamment pour les projets conséquents de lotissements.

#### **ARTICLE 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET DES EAUX USEES, ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960, modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224-10 du Code des Collectivités Territoriales, ou à défaut du réseau public d'assainissement, un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur sera exigé.

Le dispositif devra être conforme à la réglementation du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **ARTICLE 12 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain de superficie suffisante permettant ce type d'assainissement.

#### **ARTICLE 13 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.**

Sur une même propriété les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

#### **ARTICLE 14 CONTROLE DU C.O.S.**

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

#### **ARTICLE 15 TELECOMMUNICATION-ELECTRICITE.**

Dans les opérations d'aménagement (lotissements...) tous les réseaux seront obligatoirement enterrés ou mis en façade, sauf en cas d'impossibilité technique particulière.

## **ARTICLE 16 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route nationale
- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux-

## **ARTICLE 17 MONUMENTS HISTORIQUES, PATRIMOINE**

Dans le périmètre de co-visibilité des monuments historiques, tous travaux sont soumis à autorisation et avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les démolitions y sont soumises à autorisation.

En outre, le PLU soumet à autorisation préalable toute démolition dans le secteur UAa, et dans le secteur de patrimoine tramé au plan.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE U, UA, UC, UH, UI, UM et UT**

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou sylvicole
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, le stationnement isolé de caravane, les Habitations Légères de Loisirs
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- Les carrières,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

- Les antennes de radio télécommunication implantées sur les bâtiments existants
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans la zone
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir pour les immeubles indiqués au document graphique dans les secteurs d'intérêt architectural ou historique en application de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU

Dans le secteur UA<sub>r</sub>, les constructions ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque de mouvement de terrain.

Dans le secteur UAa, les démolitions sont soumises à autorisation.

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales.

### **ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

### **ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

### **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2) Des implantations en retrait de l'alignement peuvent être toutefois autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article UA 3.
- Dans les opérations d'aménagement et sur proposition d'une composition d'ensemble
- pour respecter des arbres de haut jet
- Dans les configurations d'angle entre deux voies
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, ou de reconstruction après sinistre

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1) Tout bâtiment pourra être implanté en limite du terrain ou à une distance minimale de trois mètres de la limite du terrain. Une implantation en limite pourra être imposée pour poursuivre une implantation continue sur rue.

2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Se référer à l'article 13 des conditions générales.

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



## **Dans le secteur tramé figuré au plan, dans le Bourg de Cazaubon :**

### La maçonnerie et les enduits :

La maçonnerie de pierre doit être préservée dans son intégralité soit par utilisation de pierres de même qualité, soit par des matériaux présentant le même aspect. Les parties en pierre apparentes seront nettoyées par une méthode douce non abrasive (micro gommage). Les pierres altérées seront changées par des pierres de même qualité et de même teinte. La composition des façades ainsi que la teinte et la finition des enduits d'origine doivent être respectées.

### Les ouvertures et percements:

L'équilibre de la composition de façade doit être respecté. Sa valeur d'ensemble, son rythme architectural de façade, la proportion des ouvertures et percements doivent s'harmoniser avec l'habitat environnant.

### La toiture et la couverture

Les couvertures doivent être réalisées avec des tuiles du type d'origine. Les pentes existantes seront conservées.

Les détails architecturaux d'origine tels que les pans de bois, les briquettes, pierres, les décors doivent être préservés au maximum.

## **En dehors de ce secteur :**

### Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et présenter des gabarits semblables aux bâtiments environnants.

### La maçonnerie :

La maçonnerie enduite doit s'harmoniser avec les couleurs des constructions traditionnelles. Les couleurs telles que le rose, bleu, violet, vert sont à proscrire.

### La toiture et la couverture :

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures généralement à plusieurs pentes, privilégieront la tuile canal. La tuile mécanique plate et la tuile mécanique romane sont autorisées. Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. Des teintes rompant visiblement avec les teintes environnantes seront interdites.

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

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation :

1 place par logement

Bureau, commerce:

- 1 place par bureau

- 20 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

1 place par chambre

1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

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

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

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou sylvicole
- Les lotissements à usage d'activités,

Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, le stationnement isolé de caravane, les Habitations Légères de Loisirs

- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- Les carrières, parc d'attraction, les terrains de sport motorisés
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

##### **ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans la zone
- Les installations classées soumises à déclaration, les constructions à usage d'artisanat ou usage technique sous réserve de présenter un caractère de service lié aux besoins courants des ménages ou du service public (services techniques municipaux, dépôt de gaz, garage automobile, boulangerie...)
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales

### **ARTICLE UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

### **ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

### **ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.
- 2) Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

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

Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau.

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

## **ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Se référer à l'article 13 des conditions générales

## **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée. Dans le secteur UCa, elle est limitée à 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Constructions existantes anciennes**

#### **La maçonnerie et les enduits :**

La maçonnerie de pierre doit être préservée dans son intégralité soit par utilisation de pierres de même qualité, soit par des matériaux présentant le même aspect. Les parties en pierre apparentes seront nettoyées par une méthode douce non abrasive (micro gommage). Les pierres altérées seront changées par des pierres de même qualité et de même teinte.

La composition des façades ainsi que la teinte et la finition des enduits d'origine doivent être respectées.

#### **Les ouvertures et percements:**

L'équilibre de la composition de façade doit être respecté. L'équilibre de la composition de façade doit être respecté. Sa valeur d'ensemble, son rythme architectural de façade, la proportion des ouvertures et percements doivent s'harmoniser avec l'habitat environnant.

### La toiture et la couverture :

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures généralement à plusieurs pentes, privilégieront la tuile canal. La tuile mécanique plate et la tuile mécanique romane sont autorisées. Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. Des teintes rompant visiblement avec les teintes environnantes seront interdites.

Les détails architecturaux d'origine tels que les pans de bois, les briquettes, pierres, les décors doivent être préservés au maximum.

### **Immeubles neufs, extensions ou constructions nouvelles**

#### Volume :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et présenter des gabarits semblables aux bâtiments environnants.

#### La maçonnerie :

La maçonnerie enduite doit s'harmoniser avec les couleurs des constructions traditionnelles.

Les couleurs telles que le rose, bleu, violet, vert sont à proscrire.

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

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation :

1 place par logement

Bureau, commerce:

- 1 place par bureau

- 20 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

1 place par chambre

1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

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

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

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

Au moins 30 % des espaces libres devront être plantés.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il est fixé un C.O.S. maximum de 0,4. Dans le secteur UCa, il est fixé à 2,0.  
Se référer à l'article 14 des conditions générales pour le contrôle du C.O.S.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions et les installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- Les carrières,
- Les caravanes isolées.

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

##### **ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

- L'extension des bâtiments existants.
- Sous réserve des conditions d'accès définies à l'article UH.3 et des dispositions de l'article UH 1 :
- les constructions à usage hôtelier et para hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux ou de services, de sport et de loisirs,
- les établissements thermaux et para thermaux,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU



## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales.

### **ARTICLE UH.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

### **ARTICLE UH.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

### **ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'alignement des routes départementale n° 626 et nationale n°524
- 10 mètres de l'alignement des voies communales ou chemins ruraux

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

### **ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

## **ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles.

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

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

Au moins 50 % des espaces libres devront être plantés.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il est fixé un C.O.S. de 0,4. Contrôle du C.O.S. : se rapporter à l'article 14 des dispositions générales.

**ARTICLE UH.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Ui.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières.

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

##### **ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- L'extension, les annexes à l'habitation et la reconstruction des bâtiments d'habitation existants à la date de l'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales.

**ARTICLE Ui.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

**ARTICLE Ui.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

**ARTICLE Ui.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 25 mètres de l'axe de la route départementale n° 626 et de la route nationale n°524 et 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 10 mètres de l'axe des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

**ARTICLE Ui.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Se référer à l'article 13 des conditions générales.

**ARTICLE Ui.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

#### **ARTICLE Ui.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementée

#### **ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE UL12 - - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UL13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UM**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UM.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou sylvicole
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, le stationnement isolé de caravane, les Habitations Légères de Loisirs
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- Les carrières, parc d'attraction, les terrains de sport motorisés
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les lotissements.

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

##### **ARTICLE UM.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions autorisées dans la zone
- Les installations classées soumises à déclaration, les constructions à usage d'artisanat ou usage technique sous réserve de présenter un caractère de service lié aux besoins courants des ménages ou du service public (services techniques municipaux, dépôt de gaz, garage automobile, boulangerie...)
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales.

- Sur les secteurs de Campas (ou Cap Blanc), Mondon, Pintre et Hougat : la création de nouveaux accès sur la Route Nationale n°524 est interdite.
- Dans le secteur de Versailles : pour améliorer la visibilité du carrefour, il convient de traiter le secteur en aménageant les abords (bordures, stabilisation des accotements).
- Dans le secteur de Jean de Bordeaux : les sorties de ce secteur se feront par la voie communale n°7.

### **ARTICLE UM.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Voir articles 12 des conditions générales.

### **ARTICLE UM.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UM 4 doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (ou conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisé).

### **ARTICLE UM.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

2) Des implantations différentes peuvent être toutefois autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.
- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement
- Dans les opérations d'aménagement et sur proposition d'une composition d'ensemble approuvée par l'autorité compétente
- Dans les configurations d'angle entre deux voies



- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, ou de reconstruction après sinistre

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE UM.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Une implantation en limite pourra être imposée pour poursuivre une implantation continue sur rue.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE UM.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Se référer à l'article 13 des conditions générales.

#### **ARTICLE UM.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

#### **ARTICLE UM.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée ou la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé. Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE UM.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation :

1 place par logement

Bureau, commerce:

60 % de la surface de planchers

Hôtels et restaurants:

1 place par chambre

1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

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

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

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

Au moins 50 % des espaces libres devront être plantés.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UM.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il est fixé à 0,2 dans les zones UM.

Se référer à l'article 14 des conditions générales pour le contrôle du C.O.S.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

#### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### ARTICLE Up.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article Up.2 est **interdite**.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les occupations ou utilisations des sols citées ci-dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

**A condition** qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et ne nécessitent pas de renforcement et la création des voies et réseaux publics assurant leur desserte **ne sont admises que :**

##### **En secteur Up :**

- Les panneaux photovoltaïques au sol,
- Les constructions ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à leur entretien, ainsi que les constructions nécessaires au gardiennage et à la sécurité de la zone.

##### **En secteur Ups :**

- Les panneaux photovoltaïques au sol à condition que les règles indiquées ci-dessous, concernant l'altitude, soient respectées :
  - L'implantation de panneaux photovoltaïques est interdite à une côte inférieure à 95 m.
  - Entre la côte 95 m et 96 m, le bas des panneaux photovoltaïques doit être implanté à la côte minimale de 96,20 m.

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales.

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

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

## ARTICLE Up.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

## ARTICLE Up.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Des implantations en retrait de l'alignement peuvent être imposées dans les cas suivants :
  - Lorsque la construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.
  - Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article N 3.
  - Dans les opérations d'aménagement et sur proposition d'une composition d'ensemble.
  - Pour respecter les arbres de haut jet.
  - Dans les configurations d'angle entre deux voies.
  - Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, ou de reconstruction après sinistre.
- 2) Un recul des habitations de 25 mètres est obligatoire par rapport à l'axe de toutes les routes départementales.
- 3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau.

Peuvent être implantés sur les limites séparatives les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées à l'article N2.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- En cas de restauration d'un bâtiment existant,
- En cas de reconstruction après sinistre,
- Aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Se référer à l'article 13 des conditions générales.

## ARTICLE Up.9 – ENPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE Up.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit l'étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE Up.11 - ASPECT EXTERIEUR – Aménagement des abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**En secteur Ups**, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement à 95 %.

## ARTICLE Up.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Up.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

**En secteur Up et Ups**, une haie paysagère doit être plantée sur les limites de parcelles jouxtant les espaces publics.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Up.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions non nécessaires à l'activité thermale et aux services publics.

##### **ARTICLE UT.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements thermaux,
- Les établissements de soins thermaux.

Les constructions ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque de mouvement de terrain.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales.

##### **ARTICLE UT.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

**ARTICLE UT.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

**ARTICLE UT.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE UT.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Se référer à l'article 13 des conditions générales.

**ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.

**ARTICLE UT.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.



## **ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles.

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

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation :

1 place par logement

Bureau:

60 % de la surface de planchers

Etablissements thermaux:

1 place par poste des soins.

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

Le stationnement devra être assuré en dehors d'une bande de 30 mètres parallèle à la rue des Thermes.

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

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

Au moins 30 % des espaces libres devront être plantés.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UT.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU, AUi, IIAU**

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions et les installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- Les carrières,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées.

Pour les éléments paysagers arborés, voir article 7 des conditions générales.

#### **ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

- L'extension des bâtiments existants.
- Sous réserve des conditions d'accès définies à l'article AU.3 et des dispositions de l'article AU1 :
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU

L'urbanisation de la zone AUmp, ne sera autorisée que sous réserve de la mise en place concomitante de l'aménagement du carrefour au droit de la Nationale N°524.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales.

Dans le secteur AUmp : l'aménagement d'un « tourne à gauche » est à réaliser.

### **ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

### **ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

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

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes nationale n°524 et départementale n°626
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies

Dans les voiries internes des lotissements et ensembles d'habitation qui feront l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente, des implantations différentes peuvent être prévues.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

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

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront au moins implantées à 6 mètres des berges.

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

Se référer à l'article 13 des conditions générales.

## **ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Elle sera au plus égale à 50 % de la surface du terrain sauf en zone AUI où l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Dans le secteur AUc, elle est limitée à 1 niveau.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans la zone AUmp, il est autorisé quatre niveaux, soit trois étages sur rez-de-chaussée pour les constructions hôtelières.

## **ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation :

1 place par logement

Bureau, commerce:

- 1 place par bureau

- 20 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

1 place par chambre

1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

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

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

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il est fixé un C.O.S. de 0,4.

Se référer à l'article 14 des conditions générales pour le contrôle du C.O.S.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières.

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

##### **ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

L'extension, les annexes à l'habitation et la reconstruction des bâtiments d'habitation existants à la date de l'approbation du PLU.

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales.



#### **ARTICLE AUI.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

#### **ARTICLE AUI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

#### **ARTICLE AUI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de prescriptions particulières inscrites au plan, les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales n° 656 et n°626 et de la route nationale n°524
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux
- 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies

Dans les voiries internes des lotissements et ensembles d'habitation qui feront l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente, des implantations différentes peuvent être prévues.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

#### **ARTICLE AUI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront au moins implantées à 6 mètres des berges.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE AUL.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Se référer à l'article 13 des conditions générales.

## **ARTICLE AUL.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE AUL.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementée

## **ARTICLE AUL.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation :

1 place par logement

Bureau, commerce:

1 place par bureau et par commerce

Hôtels et restaurants:

1 place par chambre

1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

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

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

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article II AU 2 est **interdite**.

##### **ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

Les conditions d'occupations et utilisations du sol seront définies lors d'une modification du PLU, ou lors de la création de ZAC.

**A condition** qu'ils ne pas compromettent pas l'usage futur de la zone **ne sont admis que** :

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2) L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, ainsi que la création d'annexes ou piscines.
- 3) La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

##### **ARTICLE IIAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Non réglementé.

**ARTICLE IIAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Non réglementé.

**ARTICLE IIAU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

Non réglementé.

**ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES AGRICOLES**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article A 2 est **interdite**.

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

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

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

A condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et ne nécessitent pas de renforcement ou la création des voies et réseaux publics assurant leur desserte ne sont admises que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, notamment en terme de production, transformation, vente à partir d'une production en partie réalisée sur le site.
- Les constructions d'habitation des exploitants agricoles ou des personnes travaillant sur l'exploitation justifiée par les contraintes de production
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou paysager de la zone
- Les constructions nécessaires aux activités de diversification touristique intégrés à l'économie de l'exploitation agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à la mise en oeuvre des fouilles archéologiques
- Les défrichements justifiés par l'exercice de l'activité agricole
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et interdits par l'article A1.

Dans le secteur As, les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales

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

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc.) abandonné ou non, est interdit.

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

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

1) Des implantations en retrait de l'alignement peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article UA 3.
- Dans les opérations d'aménagement et sur proposition d'une composition d'ensemble
- Pour respecter des arbres de haut jet
- Dans les configurations d'angle entre deux voies
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, ou de reconstruction après sinistre

2) Un recul des habitations de 25 mètres est obligatoire par rapport à l'axe de toutes les routes départementales.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



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

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Une implantation en limite pourra être imposée pour poursuivre une implantation continue sur rue.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures, portail, moulins, restauration d'édifices existants à la date de l'approbation du PLU, ouvrages de pompage sous réserve de respecter l'article A2.

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

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 mètres, ceci en tout point des bâtiments.

D'autres distances pourront être acceptées en cas de reconstruction, restauration, extension, selon la configuration du site, des bâtiments existants et les problèmes de vis à vis relatifs aux pièces habitables.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle en zone A

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - Aménagement des abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé C.O.S.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N 2 est **interdite**.

Pour les éléments paysagers arborés, se référer à l'article 7 des conditions générales.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les occupations ou utilisations des sols citées ci dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

**A condition** qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et ne nécessitent pas de renforcement et la création des voies et réseaux publics assurant leur desserte **ne sont admises que :**

- 1) Les défrichement, les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'irrigation agricole, à la protection de la forêt (incendie), à l'implantation d'un ouvrage public collectif, à l'entretien du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques
- 2) les défrichements, les affouillements, les exhaussements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction des matériaux et à leur traitement à l'exclusion des constructions d'habitations sous réserve de respecter la législation relative à ces activités et de se situer à une distance d'au moins 300 m de toute habitation.
- 3) Les installations et les constructions nouvelles, nécessaires à la protection de la forêt à l'exclusion des constructions à usage d'habitation
- 4) Les équipements légers et constructions légères d'emprise limitée à 100 m<sup>2</sup> (non liées à l'habitation ou à la restauration), liés à la fréquentation régulière du milieu naturel ou à sa mise en valeur,
- 5) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 6) Les antennes de radio télécommunication.
- 7) Les aires de stationnements réservés aux constructions et installations autorisées

8) la restauration, la réfection et l'extension en continuité des bâtiments existants à la date de l'approbation du PLU.

9) Les piscines implantées près de l'habitation.

Si les locaux techniques des piscines ne peuvent être intégrés dans les bâtiments existants, ils pourront être admis sous réserve de leur intégration au site.

11) Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments existants l'approbation du PLU.

12) la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants à la date de l'approbation du PLU.

13) La création de bâtiment annexe non réservé à l'habitation pourra être autorisée pour les habitations existantes à la date de l'approbation du PLU, dans les cas suivants :

- pour permettre l'installation d'une activité artisanale ou commerciale sous réserve qu'elle soit compatible avec l'habitat avoisinant, dans la limite de 100m<sup>2</sup> SHON
- pour permettre l'abri d'animaux (chevaux par exemple) dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

14) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ns, les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

En secteur N :

A condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et ne nécessitent pas de renforcement ou la création des voies et réseaux publics assurant leur desserte sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions d'habitation des exploitants agricoles.

**En secteur NL, en complément des 14 articles ci-dessus peuvent autorisées les installations suivantes :**

- les installations et constructions directement nécessaires aux loisirs et à l'exploitation touristique du lac.
- les équipements hôteliers, de commerce ou de services liés aux loisirs,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- les aménagements des bâtiments existants lorsque le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de respecter.
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

**En secteur NN, en complément des 14 articles ci-dessus et sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu :**

1) les constructions, installations et équipements légers, liés à la fréquentation, l'étude ou l'entretien du milieu naturel, à l'exclusion de l'habitation et de la restauration.

Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, signalétiques, aires de stationnement non revêtue, mobiliers, ....

2) les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient liés à la protection, et à la mise en valeur du milieu naturel.

3) les affouillements et les exhaussements de sols liés à l'entretien, à la gestion du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques.

**En secteur NHA** en complément des 14 articles ci-dessus :

- 1) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions des articles 7 et 9,
- 2) Les constructions à usage agricole et nécessaire à l'exploitation agricole,
- 3) La reconstruction en cas de sinistre,
- 4) Les constructions à usage commercial ou artisanal sous réserve d'être implanté sur l'îlot d'une habitation existante à la date de l'approbation du PLU et d'être compatible avec l'habitat des tiers,
- 5) Le changement de destination à usage d'habitation ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans le volume existant, sous réserve d'être compatible avec l'habitat des tiers.
- 6) L'extension de constructions existantes, ainsi que le annexes aux constructions existantes.

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

Se référer à l'article 16 des conditions générales

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

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

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

1) Des implantations en retrait de l'alignement peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article N 3.
- Dans les opérations d'aménagement et sur proposition d'une composition d'ensemble
- Pour respecter des arbres de haut jet
- Dans les configurations d'angle entre deux voies
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, ou de reconstruction après sinistre

2) Un recul des habitations de 25 mètres est obligatoire par rapport à l'axe de toutes les routes départementales.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau.

Peuvent être implantés sur les limites séparatives les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et autorisées à l'article N2.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- en cas de restauration d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **En secteur NHA :**

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Une implantation en limite pourra être imposée pour poursuivre une implantation continue sur rue.

Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNESPAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Se référer à l'article 13 des conditions générales.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

### **En secteur NHA :**

L'emprise au sol des constructions de l'habitation et des constructions qui lui sont liées ne peut excéder 10 % de la surface du terrain sauf en cas de changement de destination ou de restauration de bâtiments existants à la date de l'approbation du PLU où l'emprise au sol existante pourra être conservée si elle dépasse le seuil précédent.

Il n'est pas fixé de règle dans les autres zones N.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - Aménagement des abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se référer à l'article 7 des conditions générales.



**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



**3. BIS**

MAIRIE  
DE  
**CAZAUBON**  
32150

STATION THERMALE  
de  
BARBOTAN-LES-THERMES

**Département du GERS**

**COMMUNE DE CAZAUBON-  
BARBOTAN-  
LES-THERMES**

---

**P.L.U.**

**EMPLACEMENTS RESERVES**

Vu pour être annexé à la délibération en date du :  
Le Maire :

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	APPROUVE le
	23 janvier 2004	16 février 2006	17 juillet 2006	14 février 2007
Etudié par Gaïa, Immeuble Graphite, 436, Avenue de Verdun – 33 700 MERIGNAC Zéphyr, 11 allée de Saintonge 40 530 LABENNE				

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°opération plan	Désignation	Bénéficiaire	Largeur des élargissements/création de voies	Superficie en ha-a-ca
1	Voie de contournement de Cazaubon	Commune	10 m	06-00-00
2	Elargissement de voie	Commune	4+ 3 m	00-20-00
3	Elargissement de la rue	Commune	4+3 m	00-20-00
4	Aménagement du chemin	Commune	6 m	00-20-00
5	Déplacement du chemin	Commune	6 m	00-14-00
6	Aménagement des abords du foyer -logement	Commune		00-30-00
7	Elargissement du chemin	Commune	4 + 3 m	00-20-00
8	Extension du cimetière	Commune		00-15-00
9	Habitat social, établissements médico-sociaux et équipements d'intérêts publics	Commune		00-20-00
10	Elargissement du chemin	Commune	7 m	00-40-00
11	Voie d'accès (amorce)	Commune	7 m	00-20-00
12	Parc de stationnement sud	Commune		00-20-00
13	Parc de stationnement nord	Commune		00-70-00
14	Aménagement du chemin	Commune	7 m	00-90-00
15	Voie de liaison à aménager	Commune	7 m	00-30-00
16	Elargissement de rue	Commune	7 m	00-20-00
17	Habitat social, établissements médico-sociaux et équipements d'intérêts publics	Commune		00-05-00
18	Voie de liaison à aménager	Commune	7 m	00-01-00