

PLAN LOCAL D'URBANISME



Reçu à la Sous-Préfecture
de Condom

le 20 SEP. 2019

REGLEMENT DU P.L.U.

Modification simplifiée n°1

DELIBERATION DU	CONSULTATION PUBLIQUE		APPROUVEE LE
	DU	AU	
02 JUIL. 2019	01 AOUT 2019	31 AOUT 2019	16 SEP. 2019



Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation de la modification
simplifiée n° 1 du PLU du 16 Septembre 2019



Le MAIRE

Michel GABAS

Zone UE

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

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Tous secteurs

Les constructions à destination agricole et forestière

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

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, à l'exclusion du secteur UEe.

Les champs de panneaux photovoltaïques.

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

Les constructions à destination industrielle

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

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

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

1 - Tous secteurs

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

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

elles sont nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des constructions et installations admises

la surface de plancher n'excède pas 150 m² pour une même unité foncière

elles sont accolées au bâtiment principal d'activité sauf dispositions réglementaires contraires attachées à la nature de l'activité.

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

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

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

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

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

= Dans tous les cas (bâtiments professionnels et habitations liées à l'activité exercée), cette installation devra être intégrée à la toiture (surimposition interdite).

2 - Secteur UEd

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

3 – Secteur UEe

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

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

1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sont interdits les accès nouveaux sur les voies suivantes :

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

2 - VOIES NOUVELLES

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

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

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

ARTICLE UE 5-

Néant - article non utilisé

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

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

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

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

- **Secteur UEc**

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

- **côté OUEST RN 524 : la façade donnant sur la RN doit se trouver dans une bande d'alignement comprise entre 25 mètres et 30 mètres de l'axe de la voie ;**

- côté EST RN 524 : dans le respect de l'alignement majoritaire existant, à savoir : 35 mètres de l'axe de la voie.

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

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

- Secteur UEd

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

- Secteur UEe

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

- Tous secteurs

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

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

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

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

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

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

- si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 8 mètres, obligation d'implanter la construction :
 - * soit en limite séparative,
 - * soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) de la construction avec un minimum de 3m ;
- Si la hauteur de la construction est supérieure à 8 mètres : celle-ci devra être implantée à une distance au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) de la construction avec un minimum de plus de 4 mètres.

b) Si la limite est en bordure extérieure à la zone UE :

la construction devra s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère) de la construction avec un minimum de 5 m.

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

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

Néant

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

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

- Secteurs UEap, UEp et UEd

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

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

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

- Secteur UEe

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

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

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

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

- Secteurs UEp et UEap

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

- Secteurs UEa, UEc

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

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

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

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

- Secteur UEE

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

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

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

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

- Secteurs UEa, UEap

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions

- Secteurs UEp et UEc

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

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

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

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

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

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

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

- **Secteurs UEap et UEp**

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

i