POS de MONS

atelier urbain. Sarl d'Architecture Séguí et Colomb 23 impasse des Bons Amis 31200 TOULOUSE - 05 61 11 88 57

Département de la Haute Garonne
Commune de
MONS

1ère Révision simplifiée
Plan d'**O**ccupation des **S**ols

POS	**approuvé le 5 nov. 1985**
1ère Modification	**approuvée le 29 juin 1991**
Mise à jour	**arrêtée le 9 mai 2000**
2ème Modification	**approuvée le 31 janvier 2007**
3ème Modification	**approuvée le 29 février 2008**
1ère Révision simplifiée	**approuvée le 6 novembre 2009**

4 - Règlement

T I T R E I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONS.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Article R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3 - La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59.701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal et la Commission Départementale d'Urbanisme.

Article R. 111-3-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble aménagé, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès représentent un rsique pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14 - En cas de constructions d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose sroit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) la réalisation par le constructeurl'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrain ou de participation financière ;

c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêts collectifs.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.
Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b) ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1585 I du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir.

Article R. 111-14-2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er. de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé dans les cas visés aux a et b du 2° de l'article R. 122-14.

Article R. 111-21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Les servitudes d'utilité publiques mentionnées à l'annexe 5.5 de la modification et reportées sur les documents graphiques 5.6.

3 – Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatifs aux mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, qui a été approuvé sur l'ensemble du territoire communal par arrêté préfectoral du 30 août 2005. Ce PPRN constitue une servitude d'utilité publique opposable au tiers. Il est annexé au POS en application de l'article L-126.1 du code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect des prescriptions réglementaires de ce PPRNP (mesures constructives, mesures applicables à l'environnement immédiat de l'ensemble des constructions projetées, mesures applicables aux constructions existante).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :
- des zones urbaines,
- des zones naturelles ou non équipées.

Il comporte également :
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à protéger,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 – Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :
- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UC,

Repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UB, UC et délimitées par un tireté.

2 – Les ZONES NATURELLES ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone I NA,

- la zone NC,
- la zone ND,

repérées aux plans par leurs indices respectifs I NA, NC, ND, et délimitées par un tireté.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 - DES ADAPTATIONS MINEURES : Les dispositions des articles 3 à 13 du Règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

T I T R E I I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Divisée en deux unités géographiques, elle correspond aux secteurs d'habitat ancien du village, de la mairie et de l'église.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1 - L'édification des clôtures est soumises à autorisation.

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-aprés :

2.1 - Les constructions à usage : - d'habitation

- de service et de bureau
- de commerce
- hôtelier
- de stationnement
- agricole
- d'équipement collectif.

2.2 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - Les lotissements.

2.4 - Les installations et travaux divers sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2.

2.5 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité ainsi qu'au bon fonctionnement des constructions autorisées.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-aprés :

- les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage : - industriel
- d'entrepôts commerciaux.

2 - Les terrains de camping et de caravaning.

3 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement.

4 - Les installations classées autres que celles visées à larticle UA 1 - 2°

5 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé.

Les caractéristiques de ces voies et de ces 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.

2 - Voirie nouvelle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

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

En l'absence de réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conformes à la règlementation en vigueur. Les projets devront être établis en concertation avec la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.

2.2 - Eaux pluviales : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain devront être telles qu'elles permettent la réalisation d'un assainissement individuel.

"La superficie minimale ne sera pas inférieure à 1.000m2 par logement. Elle sera déterminée par les services compétants en fonction du projet et au vu d'une expertise géologique".

Pour les logements existants des dispositions différentes pourront être acceptées".

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations : une place.

2 - Commerces : une place par 20 m2 de surface de vente.

3 - Equipement hôtelier et de restauration : une place de stationnement par chambre
une place par 10 m2 de salle de restaurant.

4 - Bureaux : une place par 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre.

5 - Activités : une place par poste de travail.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

- sans objet -

2 - Espaces libres, plantations :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par les secteurs d'habitat individuel existants réalisés essentiellement dans le cadre de lotissements.

Elle comprend un secteur UBa, réservé à l'accueil de constructions et installations à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - les constructions et installations à usage :

- d'habitat sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.
- hôtelier et de restauration sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UB 2.
- de commerce,
- de services et de bureaux,
- d'artisanat sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après,
- de stationnement,
- d'équipement collectif et d'intérêt général sous réserve, dans le secteur UBa, des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.2 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - les lotissements et ensemble d'habitations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.4 - les installations et travaux divers sous réserves des interdictions mentionnées à l'article UB 2.

2.5 - les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

2.6 - l'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du POS.

3 - Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - les constructions à usage artisanal ne seront admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.

3.2 - Les lotissements et ensemble d'habitations ainsi que les constructions à usage hôtelier et de restauration ne seront autorisés qu'à la condition d'être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

3.3 – Les constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général seront autorisées dans le secteur UBa à condition qu'elles s'inscrivent dans le schéma d'aménagement joint au règlement de la zone UB et qu'elles soient réalisées à la suite ou de façon concomitante avec l'aménagement du carrefour entre la RD57 et la voie communale de Monac.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - Interdictions

2.1 - les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôts.

2.2 - les terrains de camping et de caravaning.

2.3 - les installations et travaux divers autres que les terrains de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public.

2.4 - les installations classées autres que celles visées à l'article UB1 ci-dessus.

2.5 - les carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les caractéristiques de ces 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les chemins piétonniers et les sentiers touristiques.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Dans certains cas, ces voies en impasse devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées :

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

En l'absence de réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur. Le raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif devra être prévu.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement de ces dispositifs seront annexés à la demande de permis de construire.

2.3 - Electricité et téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'unité foncière, pour être constructible, doit répondre aux caractéristiques suivantes :

1- Terrains non desservis par le réseau d'assainissement « eaux usées »

Dans le cas d'assainissement individuel, le terrain devra avoir des caractéristiques (superficie, forme, topographie) qui permettent l'installation des équipements nécessaires dans des conditions satisfaisantes.

La superficie minimale sera déterminée par les services compétents au vu d'une expertise géologique : elle ne sera pas inférieure à 2000 m² pour les constructions nouvelles.

2 - Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Dans le cas de construction nouvelle, l'unité foncière devra avoir une superficie minimale de 1 000 m².

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes E.D.F., ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et espaces publics existants ou projetés.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.

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

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure :

- à 3 mètres dans le cas général.
- à 6 mètres lorsque la limite séparative longe un espace boisé classé (EBC) inscrit au POS.

2 - Les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau,... mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

3 - Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,50 mètres sur sablière.

3 - Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations : il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

2 - Commerces : une place par 20 m² de surface de vente.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :

une place par chambre

une place par 10 m² de salle de restaurant

4 - Bureaux et services : une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

5 - Activités : une place par poste de travail.

6 - Etablissements scolaires : une place par classe.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et à terme en qualité.

3 - Espaces libres – Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traitées en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4 - Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.

5 – Dans le secteur UBa :

Les constructions, aménagements et plantations réalisés doivent s'inscrire dans le respect du schéma d'aménagement joint au règlement de la zone UB.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant

SECTEUR UBa du Village

Principes d'aménagement

Organiser la desserte de la zone en favorisant les continuités avec les espaces environnants / Sécuriser les déplacements

- Limiter le nombre d'accès directs au réseau existant :
  - privilégier un accès à partir de la voie communale de Monac qui, à terme, desservira également les secteurs INA de Monac,
  - aménager et sécuriser le carrefour entre la RD57 et la voie communale de Monac.

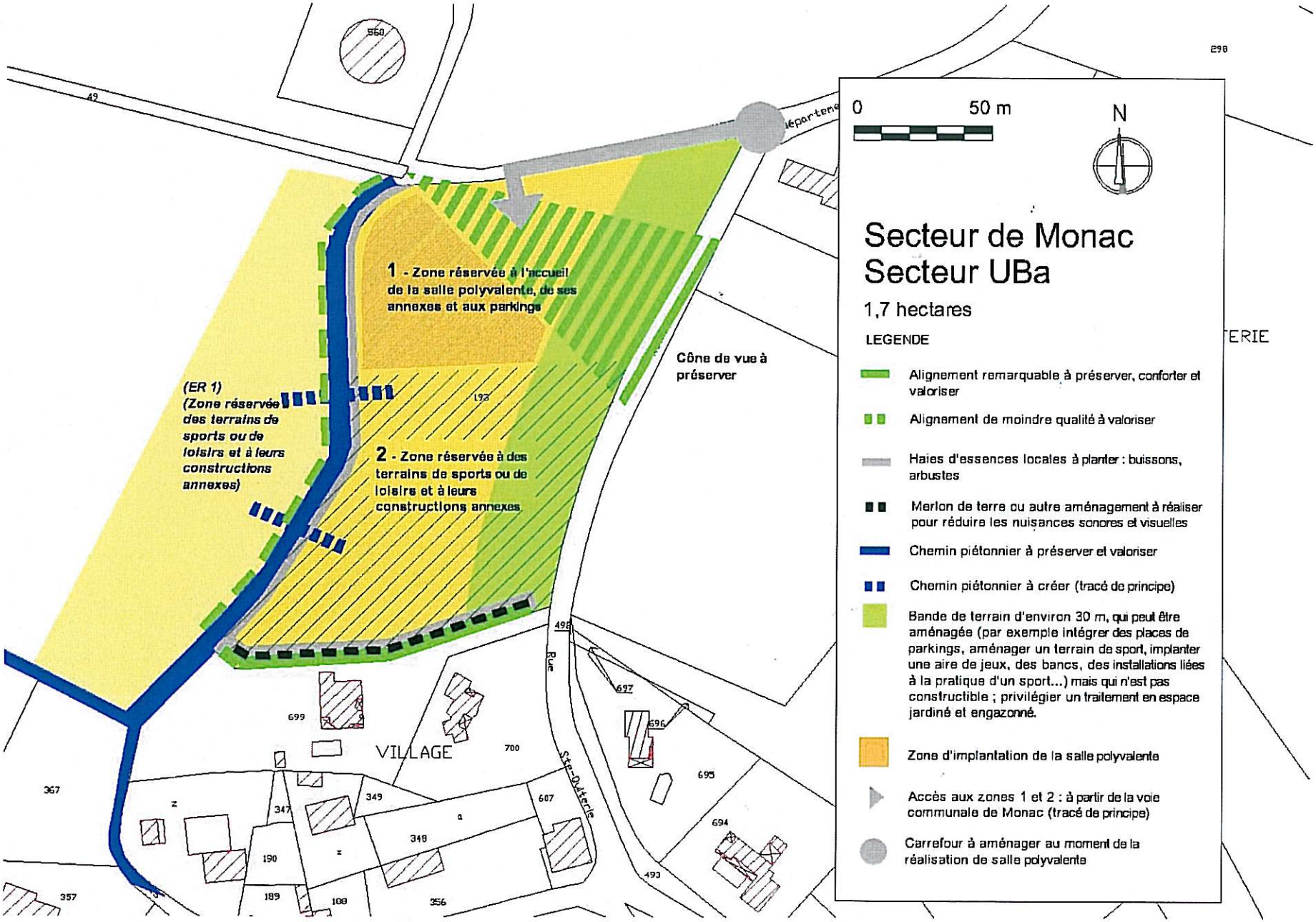
- Favoriser l'accessibilité de la zone à partir du réseau piétonnier existant (chemin communal de Monac).

Mettre en valeur le territoire

- Préserver, Conforter et valoriser l'alignement remarquable de chênes situé en limite sud du terrain en tant qu'élément paysager structurant du site :
  - Réaliser des plantations complétant cet alignement (arbres de haut jet)
  - Préserver la visibilité sur ce rideau végétal qui constitue l'arrière plan des perspectives sur le terrain.
- Valoriser, autant que faire ce peut en tenant compte de l'état sanitaire du boisement, l'alignement de moindre qualité situé à l'ouest du terrain.
  - Préserver et valoriser les perspectives paysagères sur les coteaux du Lauraguais : perspective au débouché de la voie de Monac à l'extrémité nord-ouest du terrain, perspective à partir de toute la bande de terrain qui longe la RD 57.
- Valoriser l'entrée du village : ne pas autoriser de constructions dans une bande de terrain de 30 m de large, distance comptée à partir de la limite d'emprise de la RD57, qui sera traitée en espace jardiné et paysager...

Limiter les conflits de voisinage

- Permettre une implantation de la salle polyvalente sur la partie Nord-Ouest de la zone,
- Maintenir des zones non constructibles dans les cônes de visibilités des constructions riveraines (les deux habitations situées au Sud du secteur UBa en particulier),
- Afin de préserver l'intimité et la tranquillité des propriétés privées riveraines (réalisation préalable ou concomitante à l'aménagement ou l'urbanisation de la zone) :
  - Réaliser des plantations d'essence locales en mélanges (buissonnants, cépées), notamment en limite Sud du terrain, constituant un écran végétal entre les propriétés privées et la zone de sports et de loisirs.
  - Sur cette limite sud, prévoir de plus un merlon de terre d'une hauteur satisfaisante ou tout autre aménagement permettant de réduire les nuisances sonores ou visuelles.
- Dans la partie Sud du terrain, privilégier une implantation des constructions nécessaires aux activités de sports ou de loisirs entre la salle polyvalente et les constructions d'habitat riveraines,
- Concevoir le bâtiment de la salle polyvalente (orientation et organisation) et de ses abords (parkings) dans l'optique d'une réduction maximale des nuisances sonores.


0
50 m
N
Secteur de Monac
Secteur UBa
1,7 hectares
LEGENDE
Alignement remarquable à préserver, conforter et valoriser
Alignement de moindre qualité à valoriser
Haies d'essences locales à planter : buissons, arbustes
Merlon de terre ou autre aménagement à réaliser pour réduire les nuisances sonores et visuelles
Chemin piétonnier à préserver et valoriser
Chemin piétonnier à créer (tracé de principe)
Bande de terrain d'environ 30 m, qui peut être aménagée (par exemple intégrer des places de parkings, aménager un terrain de sport, implanter une aire de jeux, des bancs, des installations liées à la pratique d'un sport...) mais qui n'est pas constructible ; privilégier un traitement en espace jardiné et engazonné.
Zone d'implantation de la salle polyvalente
Accès aux zones 1 et 2 : à partir de la voie communale de Monac (tracé de principe)
Carrefour à aménager au moment de la réalisation de salle polyvalente
1 - Zone réservée à l'accueil de la salle polyvalente, de ses annexes et aux parkings
2 - Zone réservée à des terrains de sports ou de loisirs et à leurs constructions annexes
(ER 1) (Zone réservée des terrains de sports ou de loisirs et à leurs constructions annexes)
Cône de vue à préserver
VILLAGE
Rue
Ste-Bâtierie

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone UC correspond à un secteur d'habitat individuel périphérique édifié sur de grandes parcelles pour permettre la réalisation d 'assainissement individuel.

Rappel : toute demande de travaux ou d'occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-aprés :

2.1 - Les constructions à usage :
- d'habitation
- de service et de bureau
- hôtelier
- agricole
- d'équipement collectif
- de stationnement.
- de commerce.

2.2 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - Les lotissements.

2.4 - Les installations et travaux divers sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC 2.

2.5 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité ainsi qu'au bon fonctionnement des constructions autorisées.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-aprés :

Les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage de nuisances inacceptables

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - Interdictions :

Sont interdits :

2.1 - Les constructions à usage : - industriel
- d'entrepôts commerciaux.

2.2 - Les terrains de camping et de caravaning.

2.3 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement.

2.4 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UC 1 - 2°

2.5 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces 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.

2 - Voirie nouvelle :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Dans certains cas, ces voies en impasse devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Les installations d'assainissement individuel devront être conformes à la règlementation en vigueur : les projets seront conçus en accord avec la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale. Suivant l'importance du projet, la superficie du terrain, sa forme ou sa topographie, ce service pourra demander avant de se prononcer la fourniture par le pétitionnaire d'une expertise géologique

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière, pour être constructible, doit répondre aux caractéristiques suivantes :

Dans le cas d'assainissement individuel, l'unité foncière devra avoir une superficie minimale de 3 000 m2 par logement. Toutefois, pour des raisons de salubrité, la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale pourra exiger une superficie différente suivant l'importance du projet, la configuration ou la topographie du terrain ou au vu d'une expertise géologique.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ni pour but d'augmenter le nombre d'occupants.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes E.D.F.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les surélévations, extensions et aménagements de bâtments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Les ouvrages publics (château d'eau, lignes E.D.F., etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

2 - Equipement hôtelier et de restauration :

. une place par chambre
. une place par 10 m2 de salle de restaurant.

3 - Bureaux :

Une place par 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre.

4 - Activités :

Une place par poste de travail.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres - plantations :

- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m2 de terrain.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4 - Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera proportionnelle au nombre de lots.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le C.O.S. de la zone UC est fixé à 0,10 .

- Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure ainsi qu'aux bâtiments sanitaires et hospitaliers.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

T I T R E I I I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE I NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I NA est constituée par des terrains non ou peu bâtis dont l'urbanisation permettra de rééquilibrer l'espace urbain autour du centre-bourg. Elle est destinée à recevoir l'essentiel du développement de la commune dans les années à venir.

Cette zone, ne disposant pas du niveau d'équipement suffisant, ne pourra être urbanisée que sous la forme d'opérations d'ensemble dont la mise en œuvre est étroitement liée à la réalisation par la Municipalité de divers équipements collectifs, en particulier l'extension de la station d'épuration.

Suivant la localisation, cinq secteurs ont été délimités :

- le secteur I NAa : secteur à vocation d'habitat, avec une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble développée en continuité de l'existant ; proximité du centre, densité moyenne comparable à celle de la zone UB limitrophe...
- le secteur I NAb : secteur à vocation d'habitat, avec une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble de densité moyenne.
- le secteur I NAc : secteur de mixité urbaine destiné à conforter le centre-bourg (vocation principale : commerce, service et équipement / vocation secondaire : habitat)
- le secteur I NAd : secteur à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt général, publics ou privés, qui confortent la mixité urbaine du bourg : d'établissements d'accueil de seniors ou de personnes âgées, crèche, halte garderie,... ».
- Le secteur I NAe : secteur à vocation d'habitat, avec une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble de densité faible.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - l'extension mesurée et l'aménagement des bâtiments existants et le changement d'affectation des constructions existantes.

2.2 - les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

2.3 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 - les constructions et installations publiques à usage d'équipement collectif ou d'intérêt général.

2.5 - les installations et travaux divers suivants :

- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

2.6 - les constructions à usage :

- d'habitat,
- de services et de bureaux,
- d'artisanat et de commerce,
- hôtelier et de restauration.

sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.7 - les lotissements et les ensembles d'habitations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.8 - les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.9 - dans le secteur I NAd de la Briqueterie, les seules constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une maison de retraite ou d'une structure qui lui est assimilée sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.10 - dans le secteur I NAd d'Iversenc de Gaudens, les seules constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'intérêt général.

2.11 - dans le secteur I NAc, les opérations d'ensemble à vocation principale d'activités (commerces, services, restauration, hôtellerie).

3 - Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux ou d'artisanat ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat excepté dans le secteur I NAc.

3.2 - dans le secteur I NAc, les constructions à usage d'habitat ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation

d'activités : la SHON réservée à l'habitat n'excédera pas 20% de la SHON de l'opération.

3.3 - les constructions à usage artisanal ne seront admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.

3.4 - les lotissements, les ensembles d'habitations et autres opérations d'ensemble ne seront admis que s'ils s'intègrent au schéma d'aménagement de la zone et concernent et aménagent :

- dans le secteur I NAa, la parcelle 169 ou la totalité du reste du secteur de la Briqueterie, les parcelles 828 pour partie et 829 ou les parcelles 381 et 383 ou la totalité du secteur d'Iversenc de Gaudens
- dans le secteur I NAc, et à l'exclusion de la parcelle communale, la totalité du secteur.
- dans les secteurs I NAb, I NAd et I NAe, la totalité du secteur.

3.5 - les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article précédent et notamment :

1.1 - les constructions à usage artisanal (dans le secteur I NAc).

1.2 - dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement.

1.3 - les installations classées autres que celles visées à l'article I NA1 ci-dessus.

1.4 - les terrains de camping et de caravaning.

1.5 - les affouillements et les exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

1.6 - les carrières

1.7 - le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les chemins piétonniers et les sentiers touristiques sauf si les schémas d'aménagement de principe joints au présent règlement l'autorisent.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour (voir le document SDIS présenté en annexe du règlement). Dans certains cas, ces voies en impasse devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Pour les secteurs I NAa, I NAb, I NAd et I NAe, les accès et voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies par les schémas d'aménagement de principe joints au présent règlement (pages 41 à 49).

ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées : toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement de ces dispositifs seront annexés au permis de construire.

2.3 - Electricité et téléphone

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes électriques existantes, doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures). En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

2.4 - Eclairage public : dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction de l'autorisation de construire ou de lotir.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 – Dans les secteurs I NAa et I NAb, l'unité foncière, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale des lots privatifs de 1000 m²,

2 – Dans les secteurs I NAe, l'unité foncière, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale des lots privatifs de 3000 m²,

3 - Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains pour les secteurs I NAc et I NAd.

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

1 - Dans les secteurs I NAa, I NAb, I NAc et I NAe, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans les secteurs I NAa et I NAb, les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

2 - Dans le secteur I NAd, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

3 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres dans le cas général,
- 5 mètres dans le secteur I NAd,
- 6 mètres lorsque la limite séparative longe un espace boisé classé inscrit au POS (EBC).

2 - Excepté en bordure d'un espace boisé classé inscrit au POS (EBC), les annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur totale sur ladite limite ne dépasse pas 3,00 mètres et si la longueur cumulée sur le périmètre de la parcelle n'excède pas 8 m sans jamais dépasser 5 mètres sur un même côté.

3 - Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas :

- Pour permettre Les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif..

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

Deux constructions ***à usage d'habitat ou d'activités*** non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Dans les secteurs I NAa et I NAb, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

2 - Dans les secteurs I NAe, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les secteurs I NAc et I NAd.

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,50 mètres sur sablière.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1 – Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire, toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...) et tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

2 - Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 25 et 35 %. La couverture sera alors réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle. Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux, des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

3 Clôtures
Si elles existent, elles seront constituées :

- En limite séparatives et sur les espaces verts limitrophes
    - Par un grillage plastifié vert doublé d'une haie vive d'essences locales (type lilas, sureau noir, amandier, aubépine, prunellier, mûrier, cognassier, laurier noble, noisetier, laurier tin...).

- En bordure de voie ou d'espace publics
    - soit par un mur plein d'une hauteur de 1 mètre surmonté de deux rangées de briques foraines posées soit à plat, soit en toit.
    - soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage plastifié vert ou d'une grille doublé d'une haie vive d'essences locales.
    - soit par un grillage plastifié vert doublé d'une haie vive d'essences locales intégrant les éléments maçonnés nécessaires à la mise en place d'aménagements divers tels que portillon, portail,....

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre. L'utilisation de pyracanthas est interdite.

Les murs pleins et autres éléments maçonnés seront enduits de la couleur de la construction et seront réalisés en accord avec les clôtures avoisinantes; les grilles et grillages seront de couleur sombre.

Les hauteurs ci-dessus sont comptées par rapport au niveau du trottoir ou de l'espace vert situé au droit de la parcelle et ne s'appliquent pas pour les éléments maçonnés situés de chaque côté du portail ni à ce dernier.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

4 - Les dépôts et stockage : Ils seront masqués par une haie pluristratifiée avec un étage arbustif à feuilles persistantes.

ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, il est notamment exigé :

1 - Habitations :

- deux places de stationnement par logement dont une couverte et attenante au bâtiment principal.
- Dans le secteur I NAc, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est de plus exigé des places de stationnement, ouvertes au public, à raison d'au moins 1 place pour 3 logements.

2 - Commerces : une place par 20 m² de surface de vente.

3 - Bureaux et services : une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

4 - Activités : une place par poste de travail.

5 - Equipement hôtelier et de restauration : une place par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.

6 - Autres constructions : selon les règles applicables les mieux adaptées au type de construction concerné et à ses caractéristiques fonctionnelles.

ARTICLE I NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Espaces libres – Plantations

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traitées en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige d'essence locale ou d'ornement caractéristique de la région par 200 m² de terrain.

En complément, il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² :

- par lot ou logement pour les opérations d'ensemble (lotissement, logements collectifs, habitat groupé),
- pour 150 m² de SHON destinée aux établissements d'accueil de seniors ou personnes âgées.

Cet espace vert sera aménagé, si possible d'un seul tenant, en cas de morcellement, en plusieurs espaces d'une superficie jamais inférieure à 100 m². Ce ou ces espaces seront plantés, arborés et traités en espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m².

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est le coefficient qui, appliqué à la superficie de la propriété foncière, détermine la surface constructible maximale de planchers. Cette surface hors œuvre nette (SHON) est définie par le code de l'urbanisme.

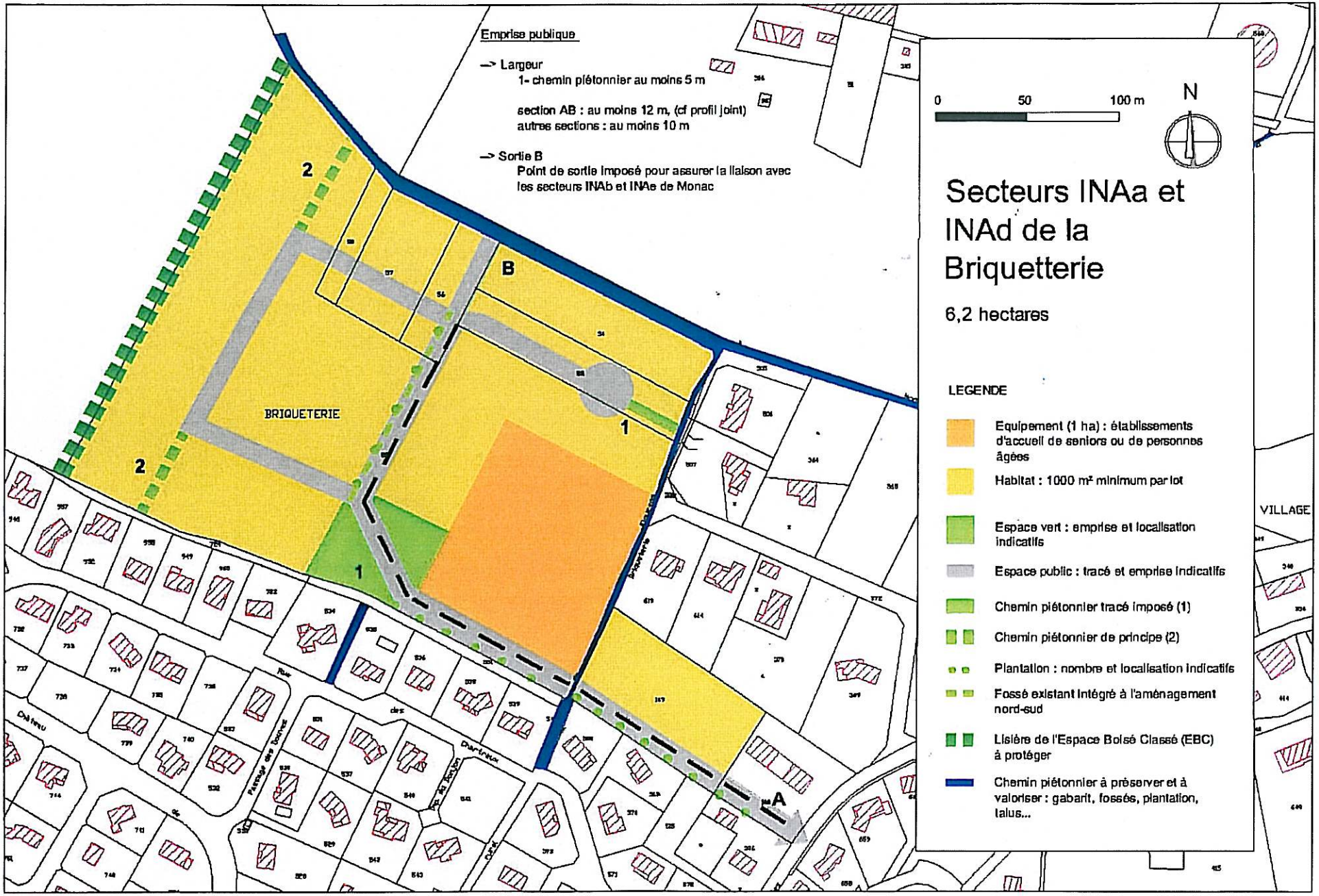
Le C.O.S. est fixé à :

- 0,30 dans les secteurs I NAa et I NAb ;
- 0,60 dans le secteur I NAc ;
- 0,50 dans le secteur I NAd ;
- 0,10 dans le secteur I NAe.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant


Emprise publique
—> Largeur
1- chemin piétonnier au moins 5 m
section AB : au moins 12 m, (cf profil joint)
autres sections : au moins 10 m
—> Sortie B
Point de sortie imposé pour assurer la liaison avec les secteurs INAb et INAe de Monac
0
50
100 m
N
Secteurs INAa et INAd de la Briquetterie
6,2 hectares
LEGENDE
Equipement (1 ha) : établissements d'accueil de seniors ou de personnes âgées
Habitat : 1000 m² minimum par lot
Espace vert : emprise et localisation indicatifs
Espace public : tracé et emprise indicatifs
Chemin piétonnier tracé imposé (1)
Chemin piétonnier de principe (2)
Plantation : nombre et localisation indicatifs
Fossé existant intégré à l'aménagement nord-sud
Lisière de l'Espace Boisé Classé (EBC) à protéger
Chemin piétonnier à préserver et à valoriser : gabarit, fossés, plantation, talus...
BRIQUETERIE
VILLAGE
A
B
1
2

SECTEUR I NAa de LA BRIQUETERIE

Principe d'aménagement

Maillage urbain et liaisons piétonnes interquartiers

- Desserte de la zone
  - o un accès depuis l'avenue des Pyrénées à partir de la parcelle 168, le long de la limite parcellaire sud.
  - o un accès depuis la zone de Monac (point B du schéma)
- axe primaire
  - o pas de connexion avec la zone UB de Pamparé (tant que la voie reste privée)
  - o connexion avec la zone de Monac (point B)
  - o Largeur de chaussée : au moins 4,50 m.

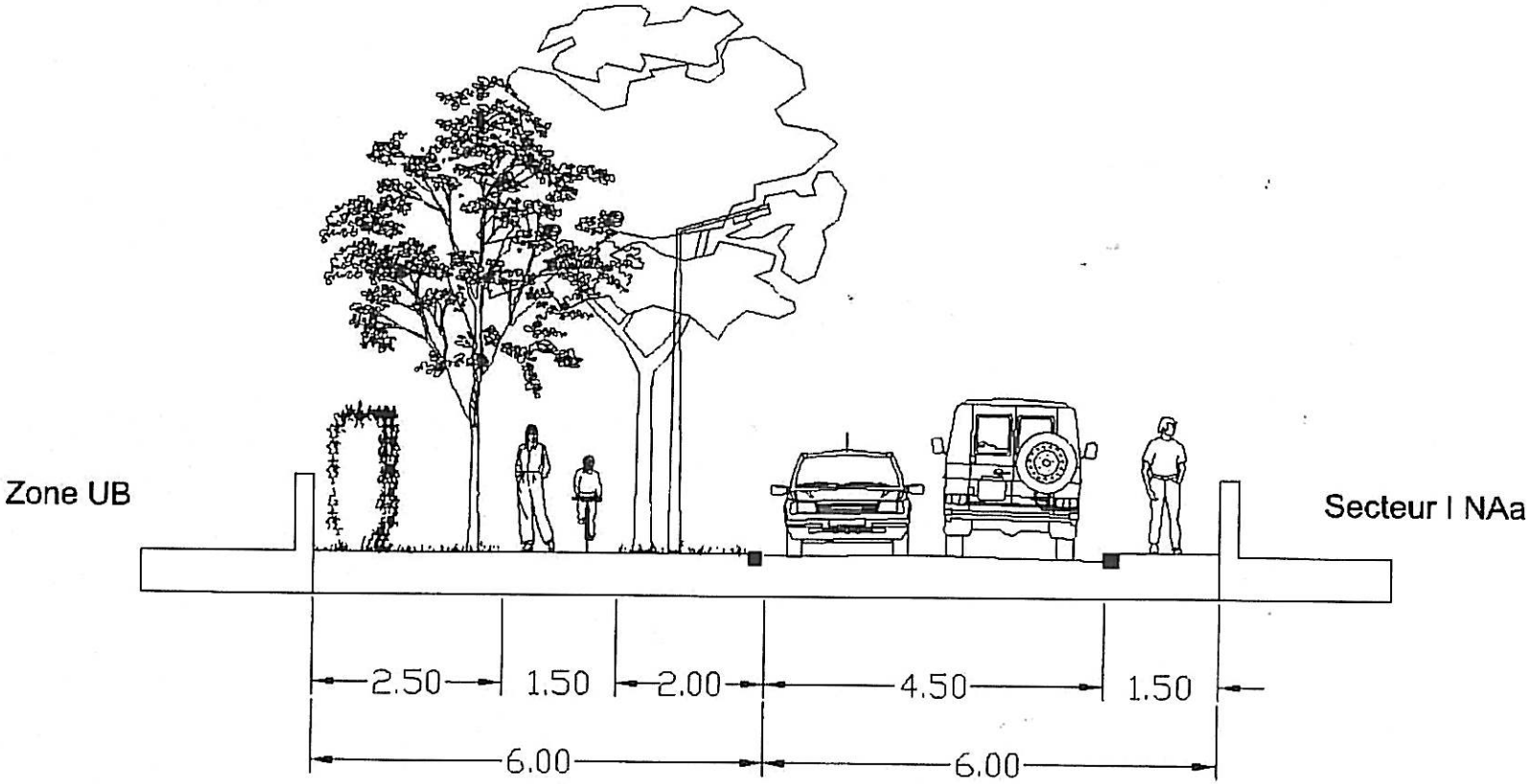
    Prévoir 4 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre du sentier d'Emilie : sécuriser les carrefours où le sentier devra être prioritaire. L'aménagement d'un passage surélevé est imposé.
- Continuité des parcours piétonniers
  - o Relier le secteur à son environnement : 1 – liaisons imposées / 2 – liaisons de principe

Mettre en valeur l'espace public

- Accueil d'un équipement à l'entrée de la zone, en bordure de la voie principale et d'un chemin piétonnier, au plus près du pôle de services du bourg.
- Création d'un axe structurant nord-sud paysager : voirie + chemins piétonniers nord et sud (2) permettant la liaison avec les zones urbaines environnantes et une continuité des liaisons piétonnes.
- Orientation des parcelles, de préférence, perpendiculairement à leur voie de desserte afin de favoriser l'animation de la rue.

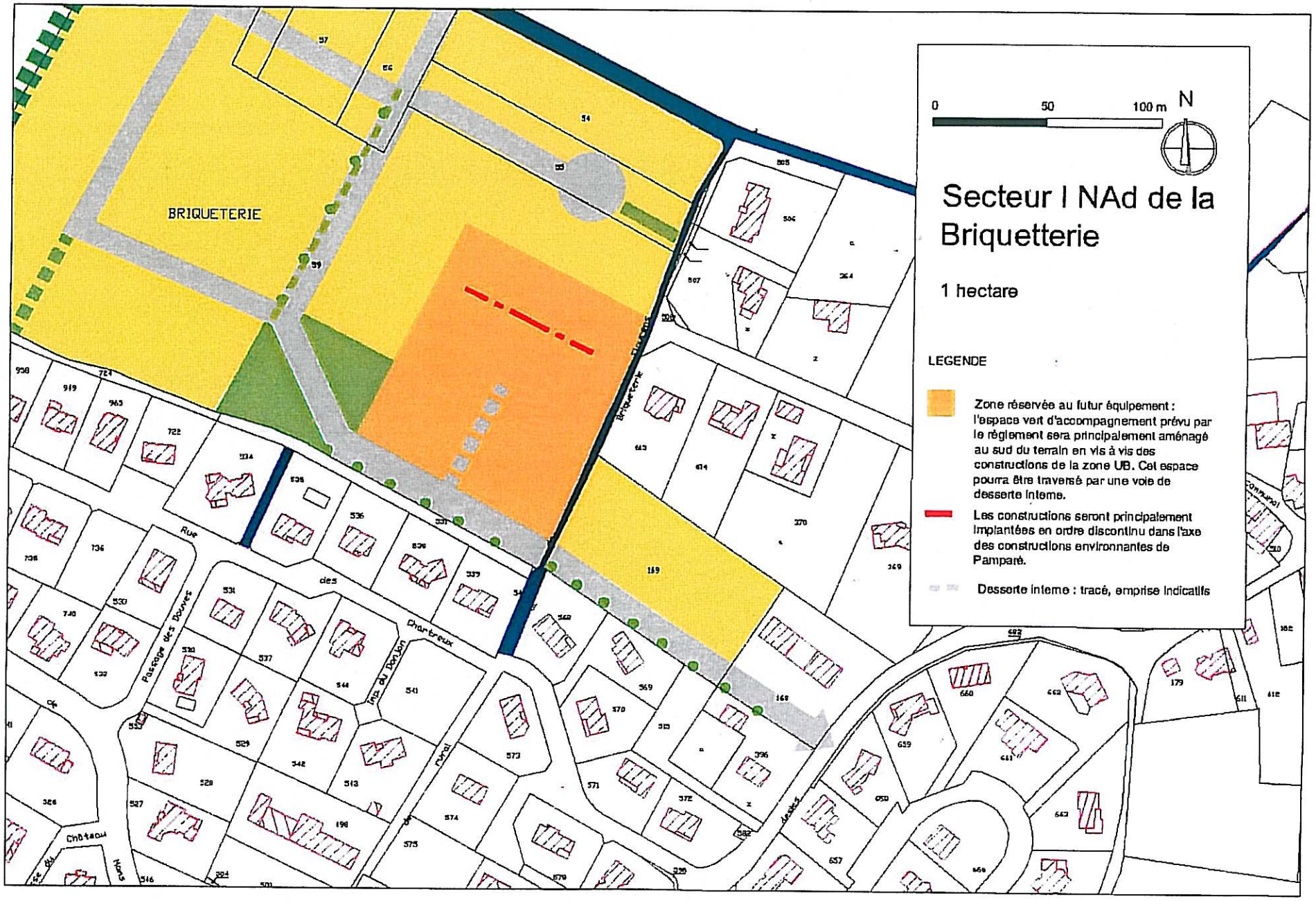
Préserver et mettre en valeur le paysage et l'environnement

- Plantation de la voie primaire.
- Intégrer le fossé existant au profil de la voie primaire et à l'espace vert (tronçon Nord-sud)
- Préserver la lisière de l'espace Boisé Classé.
- Préserver les chemins piétonniers existants à la périphérie de la zone.



MONS - Secteur I NAa
Profil de la voie de desserte longeant la zone UB

Les plantations, qui bordent la zone UB, doivent constituées un rideau végétal continu et pluristratifié : buissonnants, cépées, arbres de haut jet
A noter : la bande de 2 m en bordure de la chaussée pourra accueillir quelques places de stationnements.


BRIQUETERIE
0
50
100 m
N
Secteur I NAd de la Briquetterie
1 hectare
LEGENDE
Zone réservée au futur équipement : l'espace vert d'accompagnement prévu par le règlement sera principalement aménagé au sud du terrain en vis à vis des constructions de la zone UB. Cet espace pourra être traversé par une voie de desserte interne.
Les constructions seront principalement implantées en ordre discontinu dans l'axe des constructions environnantes de Pamparé.
Desserte interne : tracé, emprise indicatifs

SECTEURS I NAb et I NAe de MONAC

Principe d'aménagement

Maillage urbain et liaisons piétonnes interquartiers

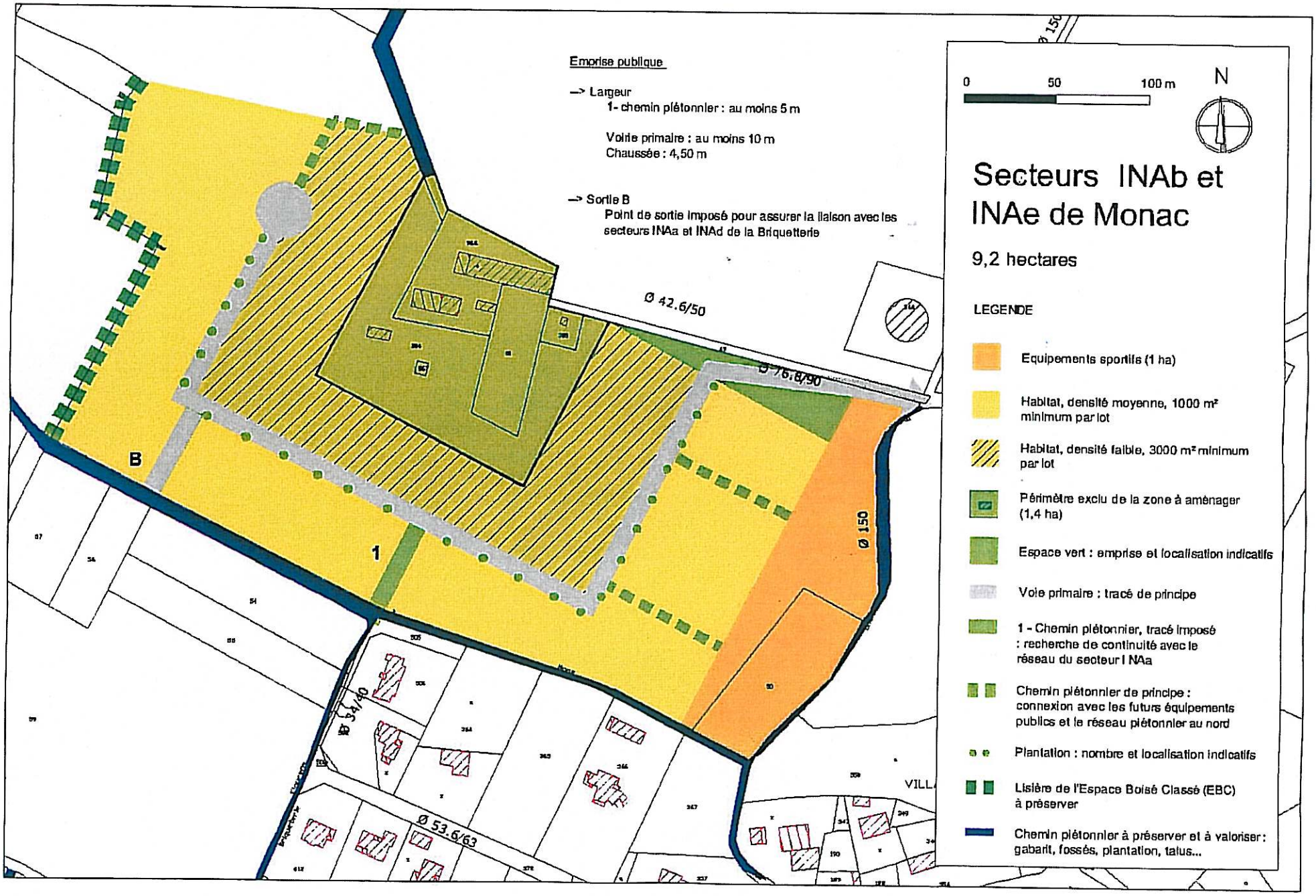
- desserte de la zone
    - o un accès depuis la voie communale de Monac.
    - o un accès depuis la zone de la Briqueterie (point B du schéma).
- axe primaire
    - o connexion avec la zone I NAa de la Briqueterie.
- continuité des parcours piétonniers
    - o relier le secteur à son environnement : 1 – liaisons avec tracé imposé / 2 – liaisons de principe avec tracé indicatif

Mettre en valeur l'espace public

- accueil d'équipements publics à l'entrée de la zone, en continuité d'un emplacement réservé existant, en bordure de chemins piétonniers.

Mettre en valeur le paysage et l'environnement

- instauration d'un périmètre inconstructible, puis d'un secteur peu dense (secteur I NAe), autour des constructions déjà en place
- plantation de la voie primaire
- préservation de la lisière de l'espace boisé classé
- préservation des chemins piétonniers existants


Emprise publique
—> Largeur
1- chemin piétonnier : au moins 5 m
Voirie primaire : au moins 10 m
Chaussée : 4,50 m
—> Sortie B
Point de sortie imposé pour assurer la liaison avec les secteurs INAa et INAd de la Briquetterie
Ø 42.6/50
Ø 76.8/90
Ø 150
Ø 54/60
Ø 53.6/63
B
1
0
50
100 m
N
Secteurs INAb et INAe de Monac
9,2 hectares
LEGENDE
Equipements sportifs (1 ha)
Habitat, densité moyenne, 1000 m² minimum par lot
Habitat, densité faible, 3000 m² minimum par lot
Périmètre exclu de la zone à aménager (1,4 ha)
Espace vert : emprise et localisation indicatifs
Voie primaire : tracé de principe
1 - Chemin piétonnier, tracé imposé : recherche de continuité avec le réseau du secteur I NAa
Chemin piétonnier de principe : connexion avec les futurs équipements publics et le réseau piétonnier au nord
Plantation : nombre et localisation indicatifs
Lisière de l'Espace Boisé Classé (EBC) à préserver
Chemin piétonnier à préserver et à valoriser : gabarit, fossés, plantation, talus...

SECTEURS I NAa et I NAd d'IVERSENC DE GAUDENS

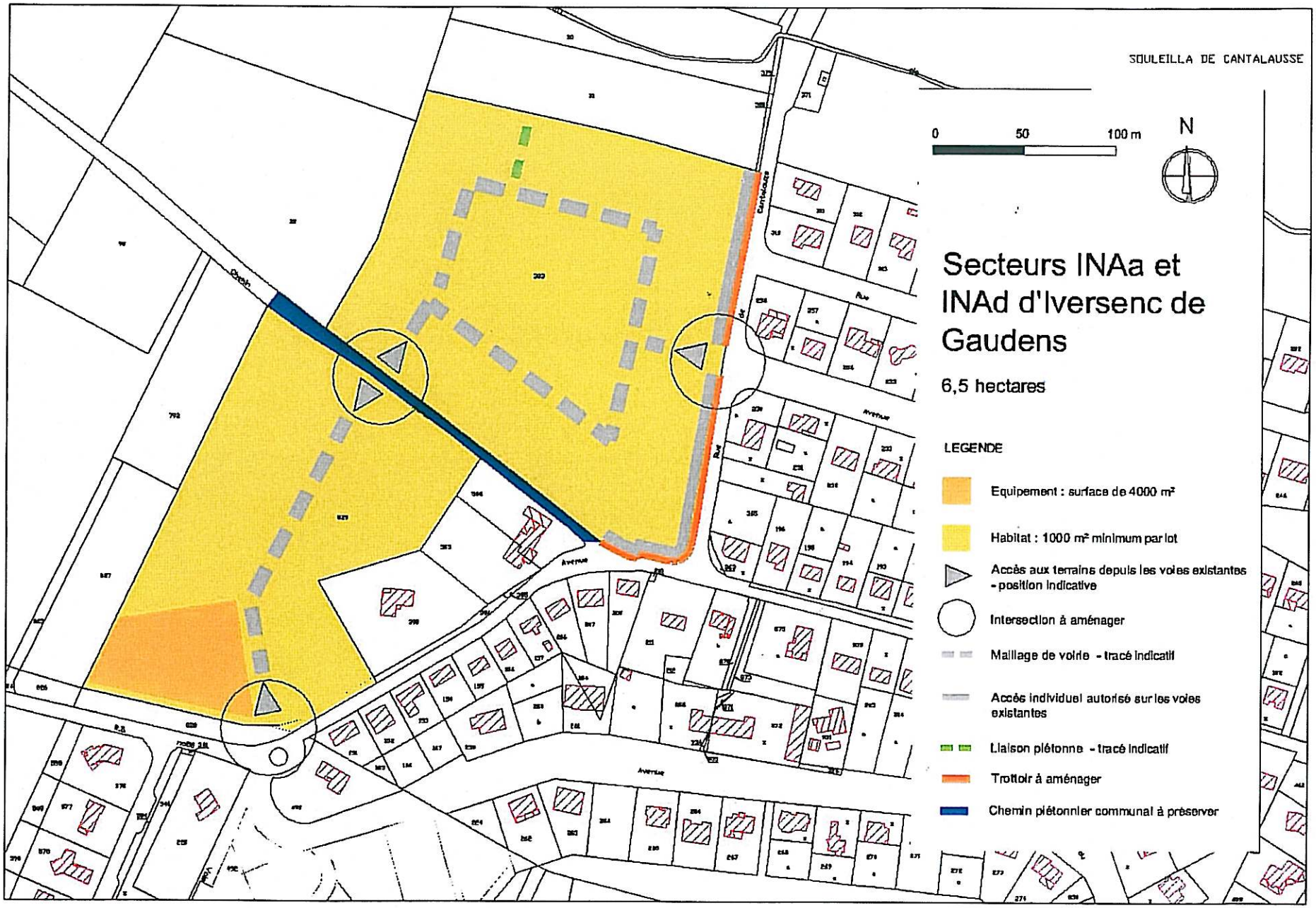
Principes d'aménagement

Organiser la desserte de la zone en favorisant les continuités avec les espaces environnants / Sécuriser les déplacements

- Limiter le nombre d'accès directs au réseau existant :
  - un accès sur la rue de Cantalauze en vis-à-vis de la rue des Tilleuls
  - un accès à partir du rond-point situé à l'entrée ouest du bourg sur la RD 50
  - deux accès, en vis-à-vis, sur le chemin piétonnier communal, afin de permettre le passage de la voie de desserte entre les deux secteurs d'habitat
- Sécuriser les accès au débouché de la rue de Cantalauze, de l'avenue des Pyrénées et du chemin piétonnier en concertation avec les gestionnaires
- Développer le maillage urbain
  - aménager une voie entre les 4 points d'accès : cette voie desservira le secteur I NAd, elle pourra comporter des tronçons en sens unique
  - limiter la création de voies en impasse
- Intégrer des trottoirs et des stationnements au profil des voies créées (1 place de stationnement pour 2 lots)
- Assurer la desserte piétonne de la zone ND (terrains communaux) qui borde le nord du secteur I NAa

Mettre en valeur le territoire

- Conforter la mixité urbaine
  - accueil d'un ou d'équipement(s) public(s) en bordure de la RD 50 sur l'entrée Ouest du bourg
- Conforter le caractère urbain des voiries existantes
  - aménager un trottoir en bordure de la rue de Cantalauze et de l'avenue des Pyrénées (voir plan)
  - autoriser les accès individuels (maximum de 6) pour les terrains qui bordent la rue de Cantalauze et l'avenue des Pyrénées (voir plan)
- Valoriser les caractères identitaires du territoire
  - préserver le chemin piétonnier communal
  - aménager l'intersection entre ce chemin piétonnier et la voie de desserte du secteur d'habitat
  - plantation des espaces publics créés en utilisant majoritairement des essences locales : espaces verts, voies, trottoirs de la rue de Cantalauze et de l'avenue des Pyrénées
  - préserver les éléments arborés d'intérêt
  - réaliser les places publiques de stationnement à l'aide de techniques permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.



A noter : la bande de terrain entre le secteur d'équipement et la parcelle 828 aura une largeur minimale de 3 m.

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune.

Rappel : toute demande de travaux ou d'occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

2 – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1- Les constructions à usage agricole.

2.2 - Les constructions à suage d'habitat et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles.

2.3 - Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées au paragraphes 3, ci-après.

2.4 - L'aménagement et l'extension mesurée des autres constructions existantes.

2.5 - Les constructions publiques à usage d'équipement collectif.

2.6 - Les constructions à usage sanitaire.

2.7 - Les constructions liées aux sports et aux loisirs sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-aprés.

2.8 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.9 - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-aprés.

2.10 - Les terrains de camping et de caravaning sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-aprés.

2.11 - Les installations et travaux divers suivants :
- terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-aprés :

3.1 - Les constructions à usage artisanal ne seront admises que dans le cas de rehabilitation de bâtiments existants et à condition que l'activité envisagée n'aie pas pour effet d'entraîner de dépense particulière pour la collectivité ni de nuisances pour le milieu naturel.

3.2 - Les constructions liées aux sports et aux loisirs à condition :
- qu'elles disposent des équipements collectifs nécessaires et suffisants.

3.3 -Les installations classées nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées à condition que toutes les précautions soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage existant ou prévu, ni pour le milieu naturel.

3.4 - Les terrains de camping et de caravanig à condition :
- qu'ils disposent des équipements collectifs nécessaires et suffisants.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 sont interdites et notamment :

2.1 -Les constructions à usage pur d'habitat autres que celles visées à l'article NC 1.

2.2 - Les lotissements à usage d'habitat

2.3 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie :

NEANT

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

En raison de la faible perméabilité des sols, chaque projet devra être conçu en accord avec la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale. Suivant l'importance du projet, la superficie du terrain, sa forme ou sa topographie, ce service pourra demander avant de se prononcer la fourniture par le pétitionnaire d'une expertise géologique.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le cas d'assainissement individuel, les unités foncières devront avoir des caractéristiques (superficie, forme, topographie) qui permettent l'installation de ces équipements dans des conditions satisfaisantes.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques;

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes E.D.F. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder :

. 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole
. 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations : Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte attenante au bâtiment principal.

2 - Activités : Une place par poste de travail.

ARTICLE NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L. 130-1 et R. 130-1).

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune.

Rappel : toute demande de travaux ou d'occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

2 – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1- Les constructions à usage agricole.

2.2 - Les constructions à suage d'habitat et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles.

2.3 - Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées au paragraphes 3, ci-après.

2.4 - L'aménagement et l'extension mesurée des autres constructions existantes.

2.5 - Les constructions publiques à usage d'équipement collectif.

2.6 - Les constructions à usage sanitaire.

2.7 - Les constructions liées aux sports et aux loisirs sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-aprés.

2.8 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.9 - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-aprés.

2.10 - Les terrains de camping et de caravaning sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-aprés.

2.11 - Les installations et travaux divers suivants :
- terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-aprés :

3.1 - Les constructions à usage artisanal ne seront admises que dans le cas de rehabilitation de bâtiments existants et à condition que l'activité envisagée n'aie pas pour effet d'entraîner de dépense particulière pour la collectivité ni de nuisances pour le milieu naturel.

3.2 - Les constructions liées aux sports et aux loisirs à condition :
- qu'elles disposent des équipements collectifs nécessaires et suffisants.

3.3 -Les installations classées nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées à condition que toutes les précautions soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage existant ou prévu, ni pour le milieu naturel.

3.4 - Les terrains de camping et de caravanig à condition :
- qu'ils disposent des équipements collectifs nécessaires et suffisants.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 sont interdites et notamment :

2.1 -Les constructions à usage pur d'habitat autres que celles visées à l'article NC 1.

2.2 - Les lotissements à usage d'habitat

2.3 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie :

NEANT

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

En raison de la faible perméabilité des sols, chaque projet devra être conçu en accord avec la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale. Suivant l'importance du projet, la superficie du terrain, sa forme ou sa topographie, ce service pourra demander avant de se prononcer la fourniture par le pétitionnaire d'une expertise géologique.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le cas d'assainissement individuel, les unités foncières devront avoir des caractéristiques (superficie, forme, topographie) qui permettent l'installation de ces équipements dans des conditions satisfaisantes.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques;

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes E.D.F. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder :

. 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole
. 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations : Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte attenante au bâtiment principal.

2 - Activités : Une place par poste de travail.

ARTICLE NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L. 130-1 et R. 130-1).

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone de protection des sites. Elle est constituée par les abords des châteaux de Mondouzil et de Mons, le talweg du ruisseau Del Roussel et la retombée des coteaux dans la vallée de la Seillonne. Un effort d'intégration dans le site sera exigé.

La zone comprend :

- un secteur NDe qui correspond à une unité foncière communale à l'intérieur de laquelle sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- un secteur NDi qui correspond à la zone inondable de la Seillonne telle qu'elle a été définie par la Direction Régionale de l'Environnement dans le cadre de l'établissement de la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI).

Rappel : toute demande de travaux ou d'occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.2 - Les constructions à usage d'habitat et d'activité directement liées et nécessaires aux activités agricoles sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.3 - Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.4 - Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

2.6 – Dans le secteur NDe, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve des conditions fixées au point 3.1 ci-après.

2.7 – Dans le secteur NDi, sont seulement autorisés les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve des conditions fixées aux points 3.1 et 3.3 ci-après.

3 - Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - Les constructions et installations visées au paragraphe ND 1 ci-dessus ne seront admises qu'à condition que leur intégration dans le site fasse l'objet de soins particuliers

3.2 - Les constructions à usage artisanales ne seront admises que dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants et à condition que l'activité envisagée n'ait pas pour effet d'entraîner de dépense particulière pour la collectivité, ni de nuisances pour le milieu naturel.

3.3 - Dans le secteur NDi, les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de limiter le plus possible l'impact sur l'écoulement des eaux de crues.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - Interdictions :

Sont intedites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1 et notamment :

2.1 - Les constructions nouvelles à usage : - d'habitat principal autres que celles visées à l'article ND 1
- de service et de bureau
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- de commerce.

2.2 - Les lotissements à usage d'habitat.

2.3 - Les dépôts de véhicules.

2.4 - Les installations classées autres que celles nécessaires à l'activité agricole.

2.5 - Les carrières.

2.6 - Les terrains de camping et de caravaning.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute parcelle non desservie par une autre voie que la R.N. 126 est inconstructible.

2 - Voirie :

NEANT

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

En raison de la faible perméabilité des sols, chaque projet devra être conçu en accord avec la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale. Suivant l'importance du projet, la superficie du terrain, sa forme ou sa topographie, ce service pourra demander avant de se prononcer la fourniture par le pétitionnaire d'une expertise géologique.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le cas d'assainissement individuel, les unités foncières devront avoir des caractéristiques (superficie, forme, topographie) qui permettent l'installation de ces équipements dans des conditions satisfaisantes.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
RN 126 : 35 m par rapport à l'axe pour l'habitat
25 m par rapport à l'axe pour les autres constructions

Autres voies : 15 m par rapport à l'axe

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes E.D.F. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructures ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services ou publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ni aux paysages.

Dans la zone inondable telle que définie dans la Cartographie Informative des Zones Inondables établie par la DIREN, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, affleurant le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.130-1 et R.130-1).

2 - Espaces libres – Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 010.

Des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant

ANNEXE – Fiche SDIS : aires de retournement pour les voies en impasse

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres, et l'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.

