

LABASTIDE MONREJEAU élabore son Plan Local d'Urbanisme

Le projet politique défini dans le P.A.D.D. se traduit de façon concrète dans 3 documents qui font partie intégrante du P.L.U. : le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

3 Le projet de plan de zonage

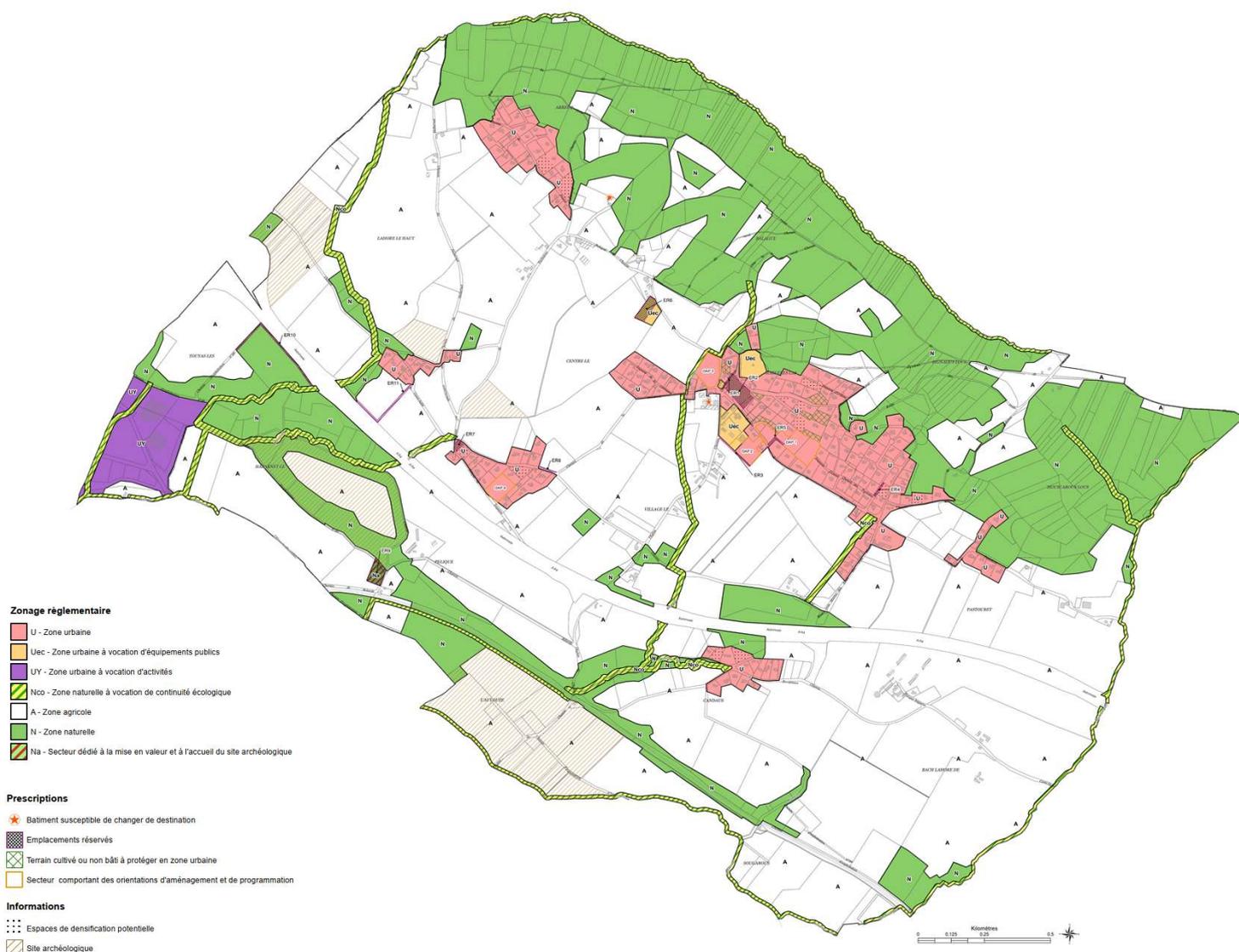
LE PLAN DE ZONAGE COUVRE L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE DE LABASTIDE MONRÉJEAU ET DISTINGUE 3 GRANDS TYPES DE ZONES :

- ❖ **LES ZONES URBAINES** CORRESPONDENT À DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS OU À DES SECTEURS NON CONSTRUITS OÙ LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU EN COURS DE RÉALISATION ONT UNE CAPACITÉ SUFFISANTE POUR DESSERVIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS. A LABASTIDE MONRÉJEAU, ELLES SONT À VOCATION PRINCIPALE SOIT D'HABITATION, SOIT D'ACTIVITÉ.
- ❖ **LES ZONES AGRICOLES** SONT DES SECTEURS À PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES.
- ❖ **LES ZONES NATURELLES** SONT DES SECTEURS À PROTÉGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITÉ DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTÉRÊT, NOTAMMENT DU POINT DE VUE ESTHÉTIQUE, HISTORIQUE OU ÉCOLOGIQUE, SOIT DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIÈRE, SOIT DE LEUR CARACTÈRE D'ESPACES NATURELS.

DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES, LES HABITATIONS EXISTANTES PEUVENT CEPENDANT ÉVOLUER DE FAÇON ENCADRÉE ET LIMITÉE AVEC LA CONSTRUCTIONS D'ANNEXES ET D'EXTENSIONS.

Y SONT ÉGALEMENT CRÉÉS DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) PERMETTANT L'ÉVOLUTION D'ACTIVITÉS EXISTANTES.

LE PLAN DE ZONAGE MENTIONNE PAR AILLEURS D'AUTRES INFORMATIONS TELLES QUE LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE NATURELS OU BÂTIS À PROTÉGER OU À METTRE EN VALEUR POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ÉCOLOGIQUE.



LABASTIDE MONREJEAU élabore son Plan Local d'Urbanisme

4 Le projet de règlement écrit

Le règlement s'organise en 3 parties pour chaque type de zone :

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : NATURES D'ACTIVITÉS ET MIXITÉ, USAGES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

QUE PUIS-JE CONSTRUIRE DANS LA ZONE ?

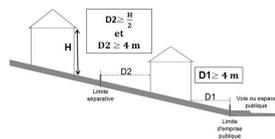
- LES ZONES URBAINES « U » ONT POUR VOCATION PRINCIPALE D'ACCUEILLIR DE L'HABITAT, AINSI QUE DES SERVICES, COMMERCE ET AUTRES ACTIVITÉS QUI N'OCCASIONNENT PAS DE NUISANCES POUR LE VOISINAGE.
- LES ZONES URBAINES « UEC » ONT POUR VOCATION PRINCIPALES D'ACCUEILLIR DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET/OU D'INTERETS PUBLICS
- LES ZONES URBAINES « UY » ONT POUR VOCATION PRINCIPALE D'ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ARTISANALES ET ÉCONOMIQUES.
- LES ZONES AGRICOLES « A » SONT UNIQUEMENT DESTINÉES À ACCUEILLIR LES BÂTIMENTS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À L'AGRICULTURE : EN CONSÉQUENCE, NE SONT AUTORISÉES QUE LES NOUVELLES HABITATIONS STRICTEMENT NÉCESSAIRES ET LIÉES À UNE ACTIVITÉ AGRICOLE EXISTANTE. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PEUVENT NÉANMOINS ÉVOLUÉES SOUS CONDITIONS.
- LES ZONES NATURELLES « N » SONT DESTINÉES À ACCUEILLIR LES BÂTIMENTS NÉCESSAIRES À L'EXPLOITATION FORESTIÈRE. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PEUVENT NÉANMOINS ÉVOLUÉES SOUS CONDITIONS.
- LES ZONES NATURELLES « Nco » ONT POUR VOCATION LE MAINTIEN DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ; SEULS SONT AUTORISÉS LES OUVRAGES ET LOCAUX TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS ET INDUSTRIELS, AINSI QUE LES INSTALLATIONS VISANT À UNE MISE EN VALEUR DES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES DE LA ZONE.
- LES STECAL « NA » EST DESTINÉ À LA MISE EN VALEUR ET À L'ACCUEIL DU SITE ARCHÉOLOGIQUES DU CASTERA.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE : VOLUMÉTRIE, IMPLANTATION, ESPACES NON-BÂTIS, STATIONNEMENT

COMMENT J'INSÈRE MA CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT ?

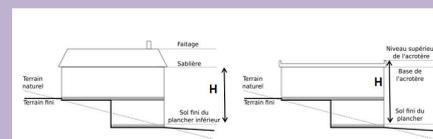
VOLUMÉTRIE

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS D'HABITATION, LIMITÉE :
 - À 6M MAXIMUM SOUS SABLIERE OU 6,5M À L'ACROTÈRE
 - À 5M MAXIMUM POUR LES ANNEXES.



IMPLANTATION

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE (D1) : EN LIMITE OU REcul DE 3M MINIMUM SAUF EXCEPTIONS;
- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES: RÈGLES DIFFÉRENTES ENTRE LIMITES LATÉRALES (AU MIN 3 M SUR UNE DES LIMITES), ET LIMITES ARRIÈRES (EN LIMITE OU MIN 3M).



EMPRISES

- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS D'HABITATION EN ZONE URBAINE LIMITÉE À 50% DE LA SURFACE DE LA PROPRIÉTÉ.
- EN ZONE URBAINE, 40% MINIMUM DE LA SURFACE DE LA PROPRIÉTÉ À TRAITER EN ESPACE DE PLEINE TERRE VÉGÉTALISÉ OU NON IMPERMÉABILISÉ.
- EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE, LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES (GARAGES, ABRIS DE JARDINS) DES HABITATIONS EXISTANTES NE SONT POSSIBLES QUE DANS LA LIMITE DE 60M² D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM. LES ANNEXES DOIVENT SE SITUER À MOINS DE 50M DU BÂTIMENT PRINCIPAL.

ASPECT EXTERIEUR

- COULEURS DES ENDUITS ET BARDAGES PVC/BOIS DES FAÇADES DES HABITATIONS SUIVANT UN NUANCIER DISPONIBLE DANS LE RÈGLEMENT.
- VOLETS ROULANTS AUTORISÉS SOUS RÉSERVE D'ÊTRE INTÉGRÉS À LA MAÇONNERIE OU ENTRE LINTEAUX EN CAS DE CONTRAINTES TECHNIQUES.
- PENTE DE TOITURE DES NOUVELLES HABITATIONS ≥ 40 %, TOITURE PLATE POSSIBLE SUR MOINS DE 50% DE L'EMPRISE DU BÂTIMENT.
- MATÉRIAUX DE COUVERTURE DE TYPE, D'ÉPAISSEUR ET DE FORMAT TUILES OU ARDOISES.

CLÔTURES

- CLÔTURES EN FAÇADE SUR RUE ET SUR LIMITES SÉPARATIVES : RÈGLEMENT DIFFÉRENCIÉ SI CLÔTURES OPAQUES, SEMI-OPAQUES OU TRANSPARENTES. EN LIMITE AVEC UNE ZONE À OU N, SEULES LES CLÔTURES TRANSPARENTES SONT AUTORISÉES (MAX 1,50 M ET DOUBLÉE D'UNE HAIE VÉGÉTALE)

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

COMMENT JE RACCORDE MA CONSTRUCTION AUX VOIES ET AUX RÉSEAUX?

- RACCORDEMENT OBLIGATOIRE AU RÉSEAU PUBLIC SI UNE ALIMENTATION EN EAU POTABLE EST NÉCESSAIRE.
- ASSAINISSEMENT COLLECTIF EN PROJET SUR LA COMMUNE.
- EAUX PLUVIALES À PRIORITAIREMENT DIRIGER VERS DES DISPOSITIFS D'INFILTRATION OU DE STOCKAGE SUR LA PARCELLE, PUIS VERS UN COURS D'EAU, UN FOSSÉ OU COLLECTEUR SOUTERRAIN.
- PROTECTION INCENDIE SELON LES DISPOSITIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT DÉPARTEMENTAL DE LA DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE.
- ACCÈS SÉCURISÉ OÙ LE RISQUE ET LA GÈNE POUR LA CIRCULATION SONT LES MOINDRES.

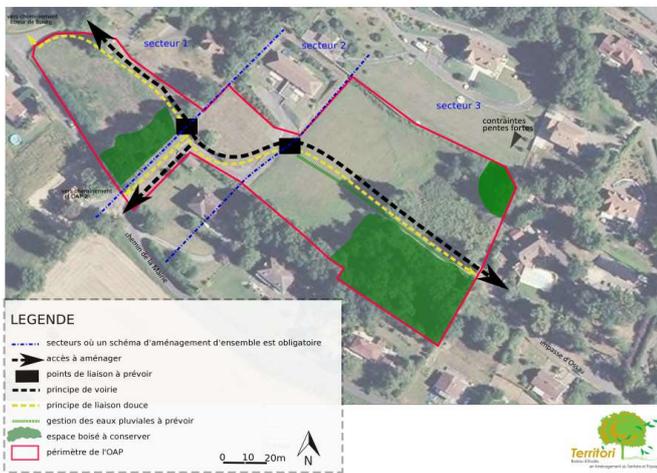
LABASTIDE MONREJEAU élabore son Plan Local d'Urbanisme

5

Le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Dans la continuité du P.A.D.D. qui énonce le projet de développement communal, les O.A.P. déclinent de manière plus fine et plus spatialisée le projet de la commune. En complément du règlement, les O.A.P. permettent d'orienter les projets d'un point de vue qualitatif et adapté au site dans lequel il s'inscrit.

LABASTIDE MONREJEAU
 OAP 1 - centre village



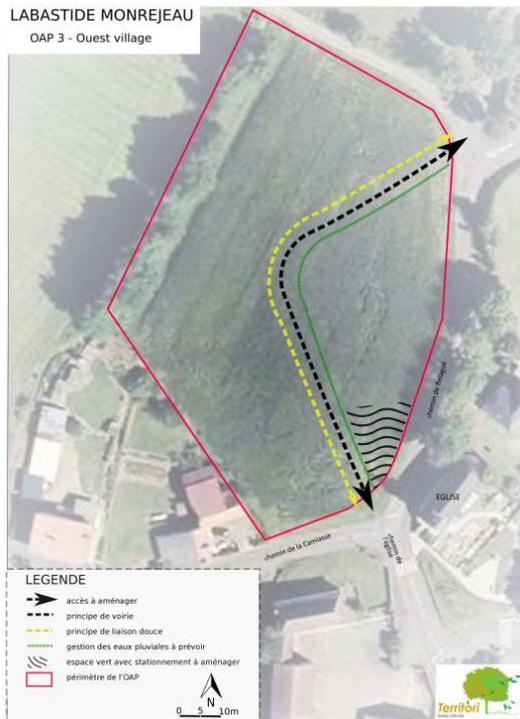
LABASTIDE MONREJEAU
 OAP 2 - Sud village



LABASTIDE MONREJEAU
 OAP 4 - Pelique



LABASTIDE MONREJEAU
 OAP 3 - Ouest village



O.A.P.	Est-ce constructible immédiatement ?	Nbr de logements attendus
1	Oui	11
2	Oui	6
3	Non, différé dans le temps (contraintes agricoles)	10
4	Non, différé dans le temps (assainissement collectif)	6