

COMMUNE DE POMPIGNAC

RECUEIL
07-03-06
PREF 33

Plan Local d'Urbanisme

Dossier arrêté

Pièce n°4 : Règlement d'urbanisme

• Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 03-MAR-2006

• Le Maire,



• Bureau d'études : CREHAM
67 rue Chevalier
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25 - Fax : 05 56 52 65 88

Sommaire

REVUE
07/03/06
PREF 30

Pages

Dispositions générales	1
Chapitre 1 Règlement des zones urbaines Ua, Ub, Uc, Ud, Udp et Udr	11
Chapitre 2 Règlement des zones à urbaniser AU1a, AU1b et AU1c	21
Chapitre 3 Règlement des zones à urbaniser AUy	29
Chapitre 4 Règlement des zones à urbaniser AUx	36
Chapitre 5 Règlement des zones à urbaniser AU2	43
Chapitre 6 Règlement des zones à agricoles A	49
Chapitre 7 Règlement des zones naturelles N1, N1r et N2	55
Chapitre 8 Règlement des zones naturelles N3, N4, N4r	61
Chapitre 9 Règlement des zones naturelles N4	67
Annexes	72

1. L'acte de disposition est nul si le disposant n'est pas capable de tester à l'époque de la disposition.

ARTICLE 1042

Le testateur ne peut instituer pour héritier que celui qui est capable de succéder à son décès.

2. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition.

3. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition, à moins que le testateur n'ait institué un légataire capable de recevoir à son décès.

ARTICLE 1043

4. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition, à moins que le testateur n'ait institué un légataire capable de recevoir à son décès.

TITRE 1

ARTICLE 1044

5. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1045

6. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition, à moins que le testateur n'ait institué un légataire capable de recevoir à son décès.

7. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition, à moins que le testateur n'ait institué un légataire capable de recevoir à son décès.

ARTICLE 1046

8. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition, à moins que le testateur n'ait institué un légataire capable de recevoir à son décès.

9. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition, à moins que le testateur n'ait institué un légataire capable de recevoir à son décès.

10. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition, à moins que le testateur n'ait institué un légataire capable de recevoir à son décès.

11. L'acte de disposition est nul si le légataire n'est pas capable de recevoir à l'époque de la disposition, à moins que le testateur n'ait institué un légataire capable de recevoir à son décès.

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111 à R.111-25 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

- **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.111-3-2**

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 que 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'immeubles envisagé, 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 présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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 :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

• Article R.111-14-2

Le permis de construire est déliné dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 75-629 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 des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 01/10/1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2^{ème} alinéa de l'article R 122.22.

• 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, 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 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-19 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- L'article L.421-5 stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).

- > dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
- > les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

ARTICLE 3 – LOTISSEMENTS

- > Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou bien qui ont fait l'objet d'une reconduction et qui continuent à s'appliquer.

A la date d'approbation du PLU, les lotissements concernés sur la commune sont joints en annexe.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Répartition des différentes zones et des secteurs :

- 1 - Zones urbaines : Ua, Ub, Uc, Ud, Udp, Udr.
- 2 - Zones à urbaniser et ouvertes à l'urbanisation : AU1a, AU1b et AU1c
- 3 - Zones à urbaniser et ouvertes à l'urbanisation : AUy.
- 4 - Zones à urbaniser et ouvertes à l'urbanisation : AU.
- 5 - Zones à urbaniser après modification du PLU : AU2
- 6 - Zones agricoles à protéger : A.
- 7 - Zones naturelles : N1, N1r, N2
- 8 - Zones naturelles : N3, N4, N4r
- 9 - Zones naturelles : NL.

2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L. 130-1 du code de l'urbanisme).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

[...] dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Rappel : que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC), les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier) doivent être respectées. Notamment, le défrichement des terrains boisés appartenant à un massif boisé de plus de 4 hectares, et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale en application des dispositions du Code Forestier, est soumis à autorisation.

3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés dans le dossier de PLU.

ARTICLE 5 – PRECISIONS CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisées : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : RECLUS EN BORDURE DES VOIES AUTOROUTIERES, DE CONTOURNEMENT ET DES VOIES CLASSEES A GRANDES CIRCULATION

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune (considéré à partir de la réalité physique des terrains considérés et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU), les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysés et encadrés dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur la commune de Pompignac :

- L'article L.111.1.4, s'applique à la RN 89, classée Route Express.
- Les abords non urbanisés de la RN 89 sont inconstructibles dans une bande de 100 m, sauf dans les cas de projet urbain justifié, prévu par l'article L.111.1.4.

ARTICLE 7 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

➤ Application de l'article L.123-1-1 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Pompignac dans toutes les zones où sont faits un ou des COS.

➤ Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la SHON constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

➤ Cas des reconstructions après sinistre

Sauf dispositions particulières prévues au règlement du P.P.R.I., le C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur peut ne pas être appliqué dans le cas de reconstructions après sinistre.

Dans ce cas, la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édifiée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions).

➤ Cas des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, destinés notamment à la distribution des énergies.

ARTICLE 8 : ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs que la commune doit s'assurer de garantir :

- instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),
- renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,
- instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en annexe du plan de zonage du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en oeuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

ARTICLE 9 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

> Naturel :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L. n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, conformément à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme,

> Architectural et urbain :

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

> La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal).

le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

De part le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : " 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 10 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

Recommandations :

Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit demi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

Article 11 : Installations et travaux divers

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement des différentes zones, sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L.91-2 du 03-05-1991).

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes.
 - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme.

TITRE 2

ARTICLE 12 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

ARTICLE 13 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet **d'améliorer la conformité** ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 2

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

- Elles se déclinent en zones
- Ua,
 - Ub,
 - Uc,
 - Ud,
- et en sous-secteur
- Udp,
 - Udr.

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre 1 – Dispositions applicables en Ua, Ub, Uc, Ud, Udp et Udr

Caractère de la zone

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.123-5. Elles ont été désignées zones Ua, Ub, Uc et Ud. Ces zones comprennent les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones se caractérisent par une forme urbaine agglomérée, intégrant le tissu mixte du centre bourg et les principaux quartiers qui se sont créés sous forme de lotissement ou d'habitat discontinu.

La zone Ua comprend le centre bourg ancien et l'occupation bâtie la plus dense.

La zone Ub comprend les lotissements de quartier et présente une occupation bâtie de moyenne densité.

La zone Uc comprend un habitat discontinu de moindre densité.

La zone Ud comprend les secteurs urbains caractérisés par un habitat de faible densité et généralement situé en marge du périmètre d'assainissement collectif prévu par la Commune.

Le sous-secteur Udr distingue les terrains concernés par les risques de sous-sols, liés à la proximité d'anciennes carrières souterraines.

Le sous-secteur Udp distingue les sites présentant un caractère patrimonial particulier méritant d'être préservé.

Nota : Les règles de la zone Ud s'appliquent aux sous-secteurs Udr et Udp sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions suivantes :

Dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud :

- les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage artisanal, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,

- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article 2,

Dans les zones Ud, sont interdites en plus :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,

Les installations et travaux divers :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, les vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivellé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les camping et stationnement de caravanes :

Les habitations légères de loisirs :

Les carrières et gravières :

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont autorisés :

- Les constructions à usage de bureaux, commerces et d'artisanat à condition que :
 - elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant,
 - elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et des habitants,
 - elles n'entraînent pas, pour le voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition que :
 - elles n'excèdent pas 50% de la SHON totale de l'activité,
 - elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale telle qu'autorisée précédemment.
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

- Les affoulements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans les zones Udr :

- une étude préalable des sols devra être réalisée par les pétitionnaires de projets compte tenu de la proximité d'anciennes carrières souterraines.

Dans les zones Udj :

- les pétitionnaires de projets devront justifier de la conservation du patrimoine architectural et paysager des terrains aménagés.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne possible à la circulation publique.
- en règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m.
- il ne sera accepté aucun nouvel accès depuis le chemin de Fourguy
- il ne sera accepté aucun nouvel accès depuis le chemin du Maine sans une requalification préalable conforme au paragraphe 2 du présent article.

2 - Voies

- la création ou la requalification de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée	5 m
- largeur minimale d'emprise (trotoirs inclus)	10 m
- rayon minimal en cas de virage	11 m
- hauteur minimale libre en cas de passage sous porche	3,50 m

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour et comporter une aire giratoire.

4 - Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

5 - Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

6 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau (cf. Annexes sanitaires).

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

Dans la zone Ud, en l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires).

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence ou, tout au moins, de réaliser la partie Génie Civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement dudit lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones Ud :

- pour être constructible avec un dispositif d'assainissement non collectif un terrain devra se conformer, selon la configuration du terrain (dent creuse, forte déclivité, ...) aux dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :
 - . de 3 m minimum en zone Ua,
 - . de 5 m minimum en zone Ub
 - . de 6 m minimum en zone Uc,
 - . de 8 m minimum en zone Ud.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) dans la zone Ua, si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent,
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- c) pour respecter la végétation existante,
- d) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- e) pour les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones Ua :

- toute construction doit être contiguë à l'une au moins des limites séparatives touchant une voie (ordre continu ou semi-continu).

Dans toutes les zones :

- a) En cas de retrait sur limite séparative latérale, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à celle-ci.

- b) Par rapport à la limite de fond d'unité foncière, toute construction devra être implantée à au moins 3 m de celle-ci.
- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 60 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fonds de parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faitage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à :

- . 3 m en zone Ua,
- . 6 m en zone Ub et Uc,
- . 12 m en zone Ud.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder :

- Dans la zone Ua :** 60 %,
- Dans la zone Ub :** 30 %,
- Dans la zone Uc :** 20 %,
- Dans la zone Ud :** 15 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faitage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue dans la zone Ua

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m.

Pour les parcelles de plus de 20 m de profondeur, la hauteur au-delà de la première moitié du terrain, comptée à partir de l'alignement, est limitée à 4 m.

3 - Hauteur absolue dans les zones Ub, Uc et Ud

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m (équivalent à R+1).

4 - Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité et une qualité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes,
 - les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
 - lorsque les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles ou romanes de couleur claire,
 - les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace).

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

Clôtures

- les murs bahuts en bordure de voie doivent avoir une hauteur de 0,60 m maximum : quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être noyé dans une végétation épaisse et non caduque,
- en limite séparative non contiguë à une voie publique ou une emprise publique, les murs pleins ne sont autorisés que si leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1 - Normes

a) il doit être aménagé, au minimum :

— pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,

— pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à 1,2 fois le nombre de logements.

— pour des ensembles de logements pour personnes âgées :

- s'ils comptent moins de 30 logements ou chambres, 1 place par 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs,

- s'ils comptent au moins 30 logements ou chambres, 1 place par 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et 1 place par 140 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

— pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat ou de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

b) en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées,

c) en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

d) pour les restaurants et hôtels, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

2 - Mode de réalisation

La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est usuellement de 25 m² y compris les accès et les dégagements et de 30 m² au moins lorsqu'il s'agit d'un parking paysagé.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Sans objet.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol,

Le COS par zone doit être inférieur ou égal à :

- . 0,9 dans la zone Ua,
- . 0,20 dans la zone Ub,
- . 0,15 dans la zone Uc,
- . 0,10 dans la zone Ud.

TITRE 3

ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R. 123-6.

- Elles sont désignées zones :
- **AU1** pour celles ouvertes à l'urbanisation mixte de centre bourg et de nouveaux secteurs d'habitation,
 - **AUy** pour celles ouvertes à l'urbanisation à vocation d'activités,
 - **AUL** pour celles ouvertes à l'urbanisation à vocation d'équipement scolaires, périscolaires, de sports ou de loisirs.
- et en sous-secteur
- **AUfa** pour celles ouvertes à l'urbanisation et à vocation principale d'équipements et de services,
 - **AUfb** pour celles ouvertes à l'urbanisation et à vocation principale d'habitat,
 - **AUfc** pour celles ouvertes à l'urbanisation et à vocation principale de commerce.

Ces zones comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune **équipés à leur périphérie immédiate** et destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes requis

Cette urbanisation devra s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de la zone et au fur à mesure de leur réalisation.

En particulier, le développement de la zone devra être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues, le cas échéant, par le P.A.D.D., les documents graphiques et le règlement pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

Chapitre 2 – Dispositions applicables en AU1a, AU1b et AU1c

Caractère des zones

Les zones AU1 sont localisées au cœur du bourg (AU1a) ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées (AU1b et c). Elles comprennent les terrains naturels ouverts à l'urbanisation pour assurer le renforcement et le développement des services publics du centre bourg, le renouvellement de l'offre d'habitat par la réalisation de nouveaux lotissements et de nouveaux quartiers agglomérés et la diversification des programmes.

Elle comporte 3 sous-secteurs spécifiques :

- le sous-secteur AU1a qui devra assurer le renforcement et le développement des services publics et équipements d'intérêt collectif du centre bourg,
- le sous-secteur AU1b qui devra être affecté au renouvellement de l'offre d'habitat par la réalisation de nouveaux lotissements et de nouveaux quartiers agglomérés
- le sous-secteur AU1c qui devra être affecté à l'accueil d'implantations tertiaires (commerces, services) éventuellement associées à de l'habitat.

Nota : Les règles de la zone AU1 s'appliquent aux sous-secteurs sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions suivantes:

- les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitat, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article 2.

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, les vieux véhicules,

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf celles mentionnées à l'article 2,

Les campings et stationnement de caravanes

Les habitations isolées de loisirs

Les carrières et gravières

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 ne peuvent être admises qu'à condition que :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone et ne la rendent pas plus onéreuse ; elles doivent respecter les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement, s'intégrer dans un schéma cohérent d'urbanisation et de viabilisation, et être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires,
- elles soient compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

Sont autorisés :

- Les opérations d'habitat ou à caractère mixte (logements, commerces, services, équipements, ...) à condition que :
 - l'opération porte sur 8 logements au moins ou 1.000 m² de SHON au moins et qu'elle intéresse une unité foncière d'une superficie minimum de 1 ha. Toutefois, ces normes minimales ne s'appliquent plus une fois que toutes les opérations possibles ont été réalisées. Le solde des terrains non encore bâtis peut alors faire l'objet d'opérations plus réduites ou de constructions individuelles,
 - l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers,
 - le programme et l'organisation de ces opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement et de mixité visés dans le PADD. Elles doivent être compatibles avec l'objectif de mixité et de diversité de l'habitat : pour cela, 5 % des emprises au moins devront être préservés ou utilisés pour la réalisation de programmes d'habitat localisé conventionnés, avec un minimum de 500 m² de terrains à réserver à cet effet par tranche d'opération de 1 ha,
 - l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux et en conformité avec le schéma d'assainissement en vigueur à la date de la demande,
 - les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- Les constructions à usage d'habitat, de commerces et d'artisanat à condition qu'elles fassent partie d'opérations d'ensemble,

- Les constructions à usage de bureaux, commerces et d'artisanat à condition que :
 - elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et des habitants,
 - elles n'entraînent pas, pour le voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises.
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité commerciale ou artisanale et à condition qu'elles n'exèdent pas 50% de la SHON d'activité et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et des habitants.
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition que soient respectées les dispositions de l'article L111-3.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSEITE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 - Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

2 - Voies

- la création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée 5 m
- largeur minimale d'emprise (trottoirs compris) 10 m
- rayon minimal en cas de virage 11 m
- hauteur minimale libre en cas de passage sous porche 3,50 m

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour et comporter une aire giratoire.

4 - Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

5 - Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

6- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et les dispositifs du schéma directeur d'assainissement en vigueur et les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

3 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer dans la zone AU1a,
- soit en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :
 - de 3 m minimum dans le sous-secteur AU1a,
 - de 5 m minimum dans les sous-secteur AU1b et AU1c.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- a) si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent,
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- c) pour respecter la végétation existante,
- d) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- e) pour les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives.
- b) Dans les autres cas, les murs de construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.
- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'exécède pas 60 m² pourront être implantées à au moins 1 m de la limite séparative ou du fond de parcelles, si leur hauteur n'exécède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale :

- . 3 m dans le sous-secteur AU1a,
- . 6 m dans les sous-secteurs AU1b et AU1c.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder :

- . 35 % dans le sous-secteur AU1a,
- . 30 % dans les sous-secteurs AU1b et AU1c.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesures

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue dans le sous-secteur AU1a

La hauteur des constructions est limitée à 10 m.

3 - Hauteur absolue dans les sous-secteurs AU1b et AU1c

- . La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m.
- . La hauteur des constructions à usage mixte ou à usage commercial est limitée à 10 m.

4 - Déassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes,
 - les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
 - lorsque les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles ou romanes de couleur claire,

- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace).
- les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux seront admises : dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

Clôtures

- les murs bahuts en bordure de voie doivent avoir une hauteur de 0,60 m maximum : quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être noyé dans une végétation épaisse et non caduque,
- en limite séparative non contiguë à une voie publique ou une emprise publique, les murs pleins ne sont autorisés que si leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1 - Normes

a) il doit être aménagé, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à 1,2 fois le nombre de logements.

Pour des ensembles de logements pour personnes âgées :

- s'ils comptent moins de 30 logements ou chambres, 1 place par 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs,
- s'ils comptent au moins 30 logements ou chambres, 1 place par 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et 1 place par 140 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires,
- pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- b) en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées,
- c) en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus,
- d) pour les restaurants et hôtels, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

2 - Mode de réalisation

La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est usuellement de 25 m² y compris les accés et les dégagements et de 30 m² au moins lorsqu'il s'agit d'un parking paysagé.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- 1) Pour toute opération, le pétitionnaire devra fournir un relevé préalable des arbres existants, ainsi qu'un plan et une note présentant le volet paysager du projet d'aménagement.
- 2) L'implantation des constructions devra respecter au mieux la végétation existante ou prévoir des plantations compensatrices.
- 3) Chaque opération réalisée sur une superficie d'au moins 1 hectare devra réserver au moins 10 % de sa superficie pour la réalisation d'espaces verts collectifs. Ces espaces verts collectifs devront être constitués d'un seul tenant ou répartis en 2 lots au maximum. Ils devront être plantés et aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage.
- 4) Les aires de stationnement de plus de 12 places devront être plantées avec au moins :
 - 1 arbre pour 4 places,
 - ou 5 mètres linéaires de haies pour 4 places.
- 5) Il devra être prévu une bande d'espace libre aménagé pour les cheminements et plantations d'une largeur d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la future voie structurante de quartier Sud. Ces surlargeurs peuvent être comptées dans les 10 % d'espaces verts exigés pour chaque opération.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS doit être inférieur ou égal à :

- 0,6 dans le sous-secteur AU1a,
- 0,20 dans les sous-secteurs AU1b,
- 0,45 dans le sous-secteur AU1c.

Chapitre 3 – Dispositions applicables en AUy

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AUy comprend les terrains naturels ouverts à l'urbanisation aux limites intercommunales nord de la commune pour permettre le développement d'activités économiques de type artisanal, industriel ou commercial.

Cette zone est positionnée de façon à :

- bénéficier d'une bonne accessibilité sur l'axe économique majeur qu'est la RN89,
- ce que la circulation qu'elles induiront ne porte pas atteinte à la tranquillité des zones d'habitat.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions suivantes:

- les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, les vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivellé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les camping et stationnement de caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitat (direction, surveillance, gardiennage,...) à condition qu'elles soient liées aux activités présentes sur la zone et à condition qu'elle soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité et qu'elle soit réalisée postérieurement au bâtiment d'activité ou incluse dans celui-ci.
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à la condition qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement

soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises.

- Les affoulements et exhaussements des sols, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...
- les accès directs sont interdits sur la RN 89.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions minimales suivantes devront être respectées :

- . largeur minimale de chaussée : 6 m,
- . largeur minimale de plateforme : 11 m.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau (cf. Annexes sanitaires).

2 - Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3 - Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 25 m au moins par rapport à l'axe de la RD789, de la RD115 et de la "route de la Poste",
- 15 m au moins par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 4 m avec un minimum de 6 m.

b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

3 - Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).
- certains éléments techniques indispensables au fonctionnement d'une activité industrielle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

* aspect des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, ..., doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

• **toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'entrée sur la commune (RD115 et route de la Poste). Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

• **façades**

Les façades perceptibles depuis la RD789, la RD115 et route de la Poste devront être soignées pour préserver la qualité d'image d'entrée sur la commune.

• **couleurs**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- grillage de clôture : vert,
- bardage : de couleur claire (gris ou blanc),
- maçonnerie : enduits ton pierre.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

• **aires de dépôt et de stockage**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis les voies d'entrée sur la commune. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merisiers plantés, haies, ...).

• **ouvrages annexes - dépôts d'ordures**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

• **enseignes, signalétiques et publicités**

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement important en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelles enseignes, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les pré-enseignes devront être implantées sur muret ou support bas. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

• clôtures

Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage vert doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- activités de services et petits commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette,
- activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette,
- activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette,
- activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette,

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

2 - Les aires de stationnement de plus de 25 places à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées par des plantations en haies ou des mouvements de terrain, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de stationnement et de services devront être aménagés de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte public prévus par l'aménageur.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- 1- Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2- Le nombre d'arbres à planter (ou à préserver s'ils existent déjà) au sein de chaque parcelle est de 1 au minimum par 500 m² de terrain.
- 3- Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.
Ainsi, les bandes de recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD115 et de la route de la Poste devront être obligatoirement traitées ou préservées en espace vert dans le cadre de la mise en valeur des entrées de la commune.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre 4 – Dispositions applicables en AUL

Caractère des zones

La zone AUL comprend les terrains ouverts à l'urbanisation pour accueillir les aménagements et constructions à usage d'équipements scolaires, périscolaires, de sports ou de loisirs ainsi que leurs extensions.

Elle est positionnée en continuité du centre bourg, à proximité immédiate des zones d'habitat existantes. Elle bénéficie d'une situation facilement accessible au carrefour des voies principales desservant le centre bourg.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions suivantes:

- les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôts,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, les vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivellé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les camping et stationnement de caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont autorisés :

Les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 ne peuvent être admises qu'à condition que :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse ; elles doivent respecter les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement, s'intégrer dans un schéma cohérent d'urbanisation et de viabilisation, et être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires,
 - elles soient compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à condition qu'elles soient d'une superficie intérieure à celle du bâtiment principal et qu'elles soient réalisées concomitamment ou postérieurement au bâtiment principal ou incluse dans celui-ci.
 - les constructions à usage de bureau nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes sur la zone.
 - les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à la condition qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises.
 - Les affoulements et exhaussements des sols, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- en règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

2 - Voies

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- les dimensions minimales suivantes devront être respectées :
 - . largeur minimale de chaussée : 6 m.
 - . largeur minimale de plateforme : 11 m.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DÉSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

2 - Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et ce en conformité avec le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

3 - Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 25 m au moins par rapport à l'axe de la RD789 et de la RD115,
- 15 m au moins par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment diminuée de 4 m avec un minimum de 6 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).
- certains éléments techniques indispensables au fonctionnement d'une activité industrielle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• aspect des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

• toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'entrée sur la commune (RD115 et route de la Poste). Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

• façades

Les façades perceptibles depuis la RD789 et la RD115 devront être soignées pour préserver la qualité d'image d'entrée sur la commune.

• couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- grillage de clôture : vert,
- bardage : de couleur claire (gris ou blanc),
- maçonnerie : enduits ton pierre.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

• ouvrages annexes - dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

• clôtures

Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage vert ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- activités de services et petits commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette,
- activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette,
- activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette,
- activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

2- Les aires de stationnement de plus de 25 places à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées par des plantations en haies ou des mouvements de terrain, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de stationnement et de services devront être aménagés de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte public prévus par l'aménageur.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.
Ainsi, les bandes de recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD115 et de la RD789 devront être obligatoirement traitées ou préservées en espace vert dans le cadre de la mise en valeur des entrées de la commune.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre 5 – Dispositions applicables en AU2

Caractère de la zone

La zone AU2 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure. Ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat, comme les zones AU1 par une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions suivantes:

- les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, les vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m³ et de plus de 2 m de dénivellé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les campings et stationnement de caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont autorisés :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension des bâtiments régulièrement édifié, leur reconstruction en cas de destruction par un sinistre, et leur restauration dans la mesure où il reste l'essentiel des murs porteurs et lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition que soient respectées les dispositions de l'article L111-3,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- en règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

2 - Voie

- la création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée	5 m
- largeur minimale d'emprise (trotoirs compris)	10 m
- rayon minimal en cas de virage	11 m
- hauteur minimale libre en cas de passage sous porche	3,50 m

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour et comporter une aire giratoire.

4 - Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

5 - Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

6 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°6).

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et en conformité avec le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

3 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors de 5 m minimum.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations à condition nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.

b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

c) Les annexes dont la surface n'excède pas 60 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fonds de parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faitage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Sans objet.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

ZONE AGRICOLE

Chapitre 4 – Dispositions applicatives au PLU

Dispositions générales

La zone A est définie par les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole et de leur intérêt pour l'agriculture.

Les dispositions de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme s'appliquent à la zone A.

Article 13. Désignation de zones : TITRE 4

Zone agricole

Désignation de zones

ZONE AGRICOLE

Article 13. Désignation de zones agricoles : zone agricole (zone A)

La zone agricole est définie conformément à l'article R 123-7.

Elle est désignée zone A.

Elle est désignée zone A.

Cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole

Chapitre 6 – Dispositions applicables en A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en Zone A.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Toutes les occupations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitat, commerce, bureau, entrepôts et d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités agricoles présentes sur la zone,
- Les camping et stationnement de caravanes uniquement sur des terrains aménagés s'inscrivant dans le cadre de camping à la ferme,
- Les gîtes ruraux et les constructions accessoires à l'activité agricole sont autorisés à condition de l'être par l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants ainsi que par la réalisation d'une extension mesurée accolée aux bâtiments existants et dans la limite de 25% de la SHON de l'habitation existante,
- la transformation, l'agrandissement ou l'aménagement de bâtiments existants en vue de la réception du public (salles de réception, restauration, hôtellerie, ...), à condition qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension et la réhabilitation des constructions existantes à condition que le rapport entre les surfaces de plancher hors œuvre nette nouvelles et anciennes, à la date d'approbation du PLU, n'excède pas 1,5, ainsi que dans le cadre d'une habitation, l'adjonction d'éléments complémentaires de confortloisir, à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu,
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de la zone.

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (takus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIE

1 - Accès

- **pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés **de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique**. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour **satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie**.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la pièce n°7 des Annexes (note technique relative à l'eau, l'assainissement et aux déchets).

2 - Assainissement collectif des eaux usées

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être traitées en assainissement autonome, conformément au schéma directeur d'assainissement en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, sauf traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas où les constructions sont autorisées avec un dispositif d'assainissement individuel, les terrains devront se conformer aux dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN89,
- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 15 m par rapport à l'axe des voies communales,
- 10 m par rapport à l'axe des voies privées,
- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) La construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 m par rapport à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à la hauteur absolue du bât.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les installations classées admises dans la zone, l'emprise maximale est fixée à 50 %.
 Pour les autres constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Conditions de mesure**

La hauteur absolue est calculée au faitage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m pour les constructions à usage d'habitation, 12 m pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole.

3 - Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...).
- le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- une construction qui s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site : elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la borne économie de la construction.

Les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes : l'axe de faitage étant parallèle à la plus grande dimension (longueur) de la construction,
- les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
- lorsque les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles ou romanes de couleur claire,
- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace).

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération,
- les couleurs jugées agressives.

Clôtures

- les murs bahuts en bordure de voie doivent avoir une hauteur de 0,60 m maximum : quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être noyé dans une végétation épaisse et non caduque,
- en limite séparative non contigüe à une voie publique ou une emprise publique, les murs pleins ne sont autorisés que si leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- 1) L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.
- 2) Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5

ZONES NATURELLES et FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 123-8.

- Elles se déclinent en zones
- **N1**, et **N2**, pour les zones naturelles de protection maximum,
 - **N3**, **N4**, pour les zones naturelles d'habitat existant à préserver,
 - **NL**, pour les zones naturelles de loisirs
- et en sous-secteur
- **N1r** et **N4r**, pour les zones naturelles soumises à un risque lié à la présence de carrières souterraines.

Les zones N sont des zones naturelles et forestières. Équipées ou non, elles doivent être protégées 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 leur caractère d'espaces naturels.

Chapitre 7 – Dispositions applicables en N1, N1r et N2

Caractère des zones

La zone N1, inconstructible, comprend les secteurs de protection forte de la vallée de la Laurence et les secteurs de carrières souterraines proches.

La zone N2, également inconstructible, comprend les secteurs de protection forte de la Vallée de la Capérannie et de l'ensemble d'espace vert paysager central assurant le lien entre les quartiers et avec la vallée de la Laurence.

Nota : Les règles de la zone N1 s'appliquent au sous-secteur N1r sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions suivantes:

- les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt.

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, les vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.

Les campings et stationnement de caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont autorisés :

- Les cheminements piétonniers et cyclistes et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les constructions destinées à accompagner la fréquentation du public (abris, WC, kiosques) à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la mise en valeur ou à la protection des sites.
- Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition que soient respectées les dispositions de l'article L111-3.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitat dans la limite de 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, ainsi que dans le cadre d'une habitation, l'adjonction d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- Les affoulements et exhaussements des sols désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (taux en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

- **Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la **moindre gêne possible à la circulation publique**. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour **satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie**.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Assainissement collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome et conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN69,
- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 15 m par rapport à l'axe des voies communales,
- 10 m par rapport à l'axe des voies privées,
- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) La construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 m par rapport à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à la hauteur absolue du bâti.
- b) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m pour les constructions à usage d'habitation.

3 - Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...).
- le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,
- une construction qui s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions devront être de conception traditionnelle et respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes : l'axe de faîtage étant parallèle à la plus grande dimension (longueur) de la construction,
- les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
- les toitures devront être couvertes en tuiles canal traditionnelles ou romanes de couleur claire. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments fonctionnels (garages, activités, ...). Dans ce cas, les toits en pente devront être occultés par des acrotères périphériques et présenter les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.
- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace).

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération,
- les couleurs jugées agressives.

Closures

- les murs bahuts en bordure de voie doivent avoir une hauteur de 0,60 m maximum : quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être noyé dans une végétation épaisse et non caduque,
- en limite séparative non contigue à une voie publique ou une emprise publique, les murs pleins ne sont autorisés que si leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en s'appuyant au mieux sur les contraintes du site.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, s'ils ne conservent pas un aspect naturel, doivent être aménagés ou plantés.

Chapitre 8 – Dispositions applicables en N3, N4, et N4r,

Caractère des zones

La zone N3 comprend les secteurs naturels déjà caractérisés par une urbanisation linéaire limitée, avec des équipements ou des conditions de viabilisation insuffisantes ou peu sécurisantes. L'environnement immédiat de ces zones présente un caractère naturel ou agricole à protéger et leur extension, en dehors des limites définies, porterait atteinte à l'économie générale du PLU.

La zone N4 comprend les secteurs naturels caractérisés par un habitat de très faible densité inséré entre de grands domaines boisés. Ces secteurs naturels sont au nombre de 3 et constituent une des spécificités paysagères de Pompignac où l'habitat s'est intégré avec qualité dans un cadre rural boisé, tout en étant distinct de l'activité agricole ou forestière. Pour conserver leur rôle de transition paysagère entre ville et campagne, ces lots naturels habités doivent rester dans les limites définies et leur développement, en dehors de ces limites, porterait atteinte à l'économie générale du PLU.

Le sous-secteur N4r distingue les terrains concernés par les risques de sous-sol liés à la proximité d'anciennes carrières souterraines.

Nota : Les règles de la zone N4 s'appliquent au sous-secteur N4r sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions suivantes:

- les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt.

Les installations et travaux divers :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, les vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivellé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.

Les campings et stationnement de caravanesLes habitations légères de loisirsLes carrières et gravières :

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés :**

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires ou directement liés à l'activité agricole des exploitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des activités de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition que soient respectées les dispositions de l'article L111-3.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitat dans la limite de 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Dans les zones N3 et N4 (y compris le sous-secteur N4r) :

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat ou de bureaux, ainsi que leur annexes (abris, garages, piscines...), à condition qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisance inacceptables pour le voisinage et que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le sous-secteur N4r, une étude préalable des sols devra être réalisée par les pétitionnaires du projet compte tenu de la proximité d'anciennes carrières souterraines.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la pièce n°7 des Annexes (note technique relative à l'eau, l'assainissement et aux déchets).

2 - Assainissement collectif des eaux usées

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être traitées en assainissement autonome, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, sauf traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires).

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas où les constructions sont autorisées avec un dispositif d'assainissement individuel, les terrains devront se conformer aux dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

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

Toute extension ou construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- . 8 m de l'axe des voies publiques ou privées pour les zones N₃,
- . 30 m de l'axe des voies publiques ou privées pour les zones N₄ et N₅

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à :

- . 3 m pour les zones N₃,
- . 25 m pour les zones N₄

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 m pour les zones N₃ et N₄.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder :

- 15 % pour les zones N₃,
- 10 % pour les zones N₄.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à :

- . 7 m pour les zones N₃ et N₄.

3 - Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions devront être de conception traditionnelle et respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes ; l'axe de faîtage étant parallèle à la plus grande dimension (longueur) de la construction,
- les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
- les toitures devront être couvertes en tuiles canal traditionnelles ou romanes de couleur claire. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments fonctionnels (garages, activités, ...). Dans ce cas, les toits en pente devront être occultés par des acrotères périphériques et présenter les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.
- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace).

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération,
- les couleurs jugées agressives.

Clôtures

- les murs bahuts en bordure de voie doivent avoir une hauteur de 0,60 m maximum : quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être noyé dans une végétation épaisse et non caduque,
- en limite séparative non contigüe à une voie publique ou une emprise publique, les murs pleins ne sont autorisés que si leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en s'appuyant au mieux sur les contraintes du site.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, s'ils ne conservent pas un aspect naturel, doivent être aménagés ou plantés.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre 9 – Dispositions applicables en NL

Caractère des zones

La zone NL comprend le secteur naturel "Aux Longueyres", adapté de par sa situation, son environnement paysager et son occupation historique, à permettre des occupations réglementées de tourisme ou de loisirs.

L'environnement immédiat de cette zone présente un caractère naturel ou agricole à protéger et son extension, en dehors des limites définies, porterait atteinte à l'économie générale du PLU.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Les constructions suivantes:

- les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerces,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt.

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, les vieux véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m³ et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les camping et stationnement de caravanes

Les habitations légères de loisirs, sauf celles mentionnées à l'article 2.

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

Sont autorisés :

Pour les zones **NL**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations nécessaires aux activités équestres,
- Les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient directement liés à l'activité équestre présente sur la zone et qu'elle s'intègrent dans un projet global à caractère pédagogique ou d'intérêt collectif,
- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires ou directement liés à l'activité agricole des exploitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et présentant un caractère de service pour l'usager,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition que soient respectées les dispositions de l'article L111-3.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitat dans la limite de 50 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accés et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

ARTICLE 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, en respectant les prescriptions définies dans la pièce n°7 des Annexes (note technique relative à l'eau, l'assainissement et aux déchets).

2 - Assainissement collectif des eaux usées

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être traitées en assainissement autonome, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, sauf traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièces n°7).

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder 10 % pour les zones NL.

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

Toute extension ou construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 30 m de l'axe des voies publiques ou privées.

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 25 m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 7m pour les constructions à usage d'habitation et à 12 m pour les autres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions devront être de conception traditionnelle et respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes : l'axe de faîtage étant parallèle à la plus grande dimension (longueur) de la construction,
- les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
- les toitures devront être couvertes en tuiles canal traditionnelles ou romanes de couleur claire. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les bâtiments fonctionnels (garages, activités, ...). Dans ce cas, les toits en pente devront être occultés par des acrotères périphériques et présenter les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.
- les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace).

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération,
- les couleurs jugées agressives.

Clôtures

- les murs bahuts en bordure de voie doivent avoir une hauteur de 0,60 m maximum : quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être noyé dans une végétation épaisse et non caduque,
- en limite séparative non contiguë à une voie publique ou une emprise publique, les murs pleins ne sont autorisés que si leur hauteur ne dépasse pas 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en s'appuyant au mieux sur les contraintes du site.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, s'ils ne conservent pas un aspect naturel, doivent être aménagés ou plantés.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Annexes

Les annexes du règlement d'urbanisme sont les suivantes :

1. Le plan de zonage d'urbanisme ;

2. Le plan de zonage de protection des sites ;

Annexes

Les annexes du règlement d'urbanisme sont les suivantes :

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

1. Le plan de zonage d'urbanisme ;

Annexes

1. Le plan de zonage d'urbanisme ;

2. Le plan de zonage de protection des sites ;

Annexes

1. Le plan de zonage d'urbanisme ;

2. Le plan de zonage de protection des sites ;

3. Le plan de zonage de protection des sites ;

4. Le plan de zonage de protection des sites ;

5. Le plan de zonage de protection des sites ;

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Accès privatif

Passage nécessaire pour desservir une unité foncière dans les meilleures conditions à partir d'une voie publique ou privée :

- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie ; cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée,
- soit indirectement par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil – Article 682 et suivants).

Acrotère

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Activité propre à la vie du quartier

Il s'agit d'une activité (bureau, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement, ...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec un point de vente est admise – une boulangerie dans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

Alignement

DE DROIT – Définition : l'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

EFFET : le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante. C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

COMPÉTENCE : les alignements sont fixés :

- a) pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Généraux,
- b) pour les voies communales, par le Conseil Municipal.

Des effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuant définitivement à la voie le sol des parcelles non bâties, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis ou clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement, ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur. Le plan d'alignement peut faire, à tout moment, l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée, pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT : à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont dérivés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

Arbre remarquable

Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysager urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladie ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort.

Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégrité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver des arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de constructions à moins de 5m de leur tronc.

Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe.

Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité, soit de son impact visuel.

Arbre de haute âge

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres défrisés, notamment par les normes AFNOR-NF V 12 051 - 054 et 055.

Changement d'affectation d'une construction

Il s'agit de la transformation :

- de locaux à usage d'habitation ou un autre usage, y compris en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires, dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé,
- de garages et remises en locaux à usage commercial, industriel ou artisanal (article L.631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Changement de destination d'une construction

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- le logement,
- l'hébergement hôtelier,
- le commerce ou l'artisanat,
- les bureaux,
- les locaux industriels,
- les entrepôts commerciaux,
- les bâtiments agricoles,
- les aires de stationnement,
- les combles et sous-sols non aménagés.

Chien assis

(voir Lucame)

Clôture

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contigües, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'Urbanisme – article L.441.2 et suivants ; Code Civil – articles 663, 665 et 337).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de Surface de plancher Hors Œuvre Nette que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain. Ce COS peut être par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. La valeur des COS peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévues (Code de l'Urbanisme – Article R.123-22).

Coupe et abattage

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'un et l'autre sont soumis à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé (Code de l'Urbanisme – articles L.130.1, R.130.2 + circulaire 77.114 du 1^{er} août 1977).

Discipline d'architecture

Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à permettre de marquer ou de maintenir toute forme urbaine résultant de l'organisation caractéristique d'une construction ou d'un ensemble de constructions.

Emplacement réservé

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au POG permet à une collectivité ou un service de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- la destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective,
- le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement,
- le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier,
- les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

Emprise au sol d'une construction

Il s'agit du rapport en pourcentage de la Surface Hors Oeuvre Brute édifiée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière.

Ensemble de constructions

Il s'agit d'une construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, réalisée par une même personne physique ou morale.

Ensemble de constructions valant division parcellaire

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, réalisée par une même personne physique ou morale (Article R.421.7.1. du Code de l'Urbanisme).

Ensemble urbain et architectural

Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.

Espace boisé classé

Il s'agit soit de tout terrain boisé – qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non aux constructions – qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger, soit de tout terrain libre où elle souhaite qu'un espace boisé soit créé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

Espace de pleine terre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière libre en surface, comme en sous-sol, de toute construction, constituée par de la terre meuble engazonnée et plantée et par les allées piétonnes nécessaires, traitées en matériaux perméables.

Foyer d'accueil

Il s'agit de constructions à usage d'habitation communautaire réservés à l'hébergement :

- de personnes momentanément en difficulté,
- de personnes âgées aux ressources modestes,
- de jeunes travailleurs,
- d'enfants ou d'adolescents accueillis par la DDASS,
- d'handicapés.

Haie vive

C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elles sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, Articles 668 à 673).

Hauteur absolue

Il s'agit de la limite maximale fixée à la hauteur de toute construction. Elle est donc invariable. Elle décrit ainsi une surface enveloppe horizontale ou, tout au moins, parallèle au terrain naturel.

Hauteur relative

C'est une hauteur comptée en fonction d'une distance horizontale. Il s'agit de la différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative opposée ou de la limite opposée de l'emprise existante ou projetée de la voie, exprimée par un certain rapport à la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Elle varie donc en fonction de cette distance et dans le même sens qu'elle, c'est-à-dire qu'elle augmente ou diminue quand cette distance augmente ou diminue. Elle définit ainsi une surface enveloppe oblique ayant son origine sur la façade et au-dessous de laquelle toute construction doit s'inscrire.

Immeuble protégé comme monument historique ou site, classé ou inscrit

C'est un immeuble ou un site (naturel ou urbain) dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public et qui a donc, dans cette optique, été l'objet, en tout ou partie, d'une procédure juridique de classement sur une liste ou d'inscription sur un inventaire supplémentaire, réalisée par le Ministre chargé des affaires culturelles.

Ce classement ou cette inscription constitue une servitude qui donne de très larges prérogatives au Ministre chargé des affaires culturelles et qui impose de nombreuses obligations aux propriétaires et aux riverains situés aux abords immédiats de l'immeuble ou du site concerné ou dans un certain périmètre autour de celui-ci ou encore dans son champ de visibilité, en ce qui concerne tous travaux et toute utilisation particulière du sol (loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée ; loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée).

Installations classées pour la protection de l'environnement

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée, après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le Préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique (loi n°76.663 du 19 juillet 1976).

Limite de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

Limite séparative

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contigüe appartenant à un autre propriétaire.

Lotissement

C'est une opération foncière. Elle a pour objet toute division d'une unité foncière, en propriété ou en jouissance, et en vue de l'implantation ultérieure de constructions, qui a pour conséquence, simultanément ou successivement sur une période de 10 ans, de porter à plus de 2 le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine.

Ne constitue toutefois pas un lotissement toute division résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncières d'origine, ainsi que certains cas particuliers limitativement énumérés par la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Le lotissement est réalisé, dans des conditions précisées par ces textes, par un lotisseur bénéficiaire d'une autorisation de lotir (Code de l'Urbanisme, Articles R.315.1 et suivants).

Lucarne

Il s'agit d'une ouverture pratiquée dans le toit d'une maison pour éclairer et aérer l'espace ménagé sous le comble.

- Lucarne rampante : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le même sens que le versant du toit.
- Lucarne retroussée ou chien assis : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le sens inverse de celui du versant du toit.

Mur pignon

Il s'agit d'un mur extérieur d'une construction, souvent latéral, dont la partie supérieure résulte généralement de l'élevation des plans inclinés des versants de la toiture au-dessus des lignes sablières.

Opération de restructuration

Il s'agit de la réalisation de constructions dont l'importance et l'intérêt au milieu du tissu existant justifient des implantations différentes de celles des constructions voisines existantes (par exemple : retrait des constructions au lieu d'alignement, discontinuité, ...).

Ordonnance d'architecture

Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à assurer la sauvegarde de toute construction ou de tout ensemble de constructions présentant un intérêt architectural certain ou ayant déjà fait l'objet d'un classement ou d'une procédure spéciale.

Ouvrage en toiture

Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à 20 % de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

Panne sablière

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

Partie résiduelle

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrains situés à l'intérieur de la zone 3NA, ne présentant pas la superficie minimale exigée pour être constructible et qui ne pourra plus l'atteindre compte tenu des opérations voisines déjà réalisées ou en cours de réalisation.

Paysage urbain et architectural

Il s'agit du paysage résultant de la juxtaposition des espaces bâtis, des espaces libres et des espaces publics. Il se définit au niveau du quartier (paysage général) et de la voie concernée (paysage de proximité).

Plan de masse

Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voie et d'espaces libres.

Plan de détails

Il s'agit d'un plan à plus grande échelle que celle du plan de zonage du POS.

Prescription d'urbanisme

Il s'agit de toute disposition destinée à autoriser la réalisation ou à permettre l'achèvement d'une certaine architecture obéissant à des règles particulières (hauteur, densité, recul, ...).

Prospect (distance de la construction par rapport aux limites séparatives)

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport aux limites séparatives.

Saillie horizontale ou verticale

Il s'agit d'un ouvrage débordant le volume virtuel maximum définie par l'enceinte de surface maximale autorisée et les différentes surfaces enveloppes limites (recul, hauteur relative, hauteur absolue, ...) et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire.

Ainsi, toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.

Surface plancher hors œuvre brute

Il s'agit de la surface de plancher correspondant à la somme de toutes les surfaces des planchers, épaisseurs des murs comprises, de chaque niveau de construction, qu'elle que soit son affectation.

Surface plancher hors œuvre nette

Il s'agit de la surface de plancher hors œuvre brute, déduction faite :

- des surfaces de plancher hors œuvre nette des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (c'est-à-dire des locaux dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 m, ceux qui sont inaccessibles) ainsi que ceux qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de la construction (chaufferies, systèmes d'aération, machinerie d'ascenseurs, stockage des déchets ménages, ...) ou à l'usage de caves individuelles (dans une limite maximale de 10 m² par logement en collectif ou de 15 m² en individuel).
- des surfaces de plancher hors œuvre nette des toitures terrasses accessibles, des balcons, des loggias (non closes) ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée (passages ouverts à la circulation collective).
- des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiment aménagés en vue du stationnement (rampes d'accès, aires de stationnement sas de sécurité) des véhicules (automobiles, deux-roues, voitures d'enfants, véhicules pour handicapés physiques) destinés à la seule satisfaction des besoins des occupants et usagers de l'immeuble (dans la limite maximale de 25 m² par véhicule automobile en collectif et de 40 m² en individuel).
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au stockage des récoltes, à l'hébergement des animaux ou au dépôt de matériel agricole ainsi que des serres de production.
- sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons + loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (article R.112.2 du Code de l'Urbanisme + Circulaire n°76.84 du 1^{er} juillet 1976 + Circulaire n°77.170 du 28 novembre 1978 + Circulaire du 22 décembre 1987).

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Pan de toiture

Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

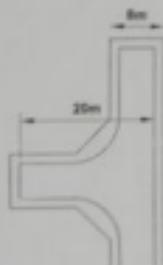
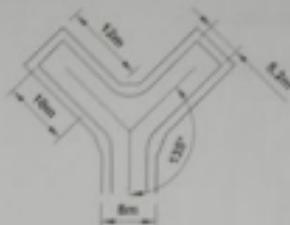
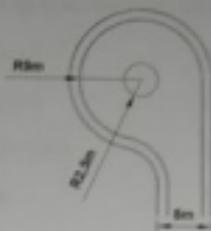
Versant de toiture

Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

Unité foncière

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formée de plusieurs parcelles cadastrales.

ANNEXE 2 :
CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES MINIMALES
DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



Echelle : 1/500^{ème}

ANNEXE 3 :
RELATIVE AUX REGLES D'URBANISMES PARTICULIERES
CONCERNANT LES LOTISSEMENTS DE MOINS DE 10 ANS

Lotissement datant de moins de 10 ans sur la commune de Pompignac :

- | | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| • Le Clos du Vigneron 1 | date d'autorisation : 04.10.01 |
| • Le Clos du Vigneron 2 | date d'autorisation : 04.10.01 |
| • Les Jardins de l'Hermitage | date d'autorisation : 30.07.01 |
| • l'Allée des Chênes | date d'autorisation : 14.09.954 |
| • le Petit Ruisseau | date d'autorisation : 30.05.97 |
| • Chichet A et B | date d'autorisation : 30.05.97 |
| • le Parc St Martin | date d'autorisation : en cours d'acte |
| • la Vieille Cure | date d'autorisation : en cours d'acte |