

DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE

COMMUNE D'ESTILLAC

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'urbanisme

Règlement décembre 2016

HISTORIQUE DU PLU :

- *PLU approuvé le : 17/12/03*
- *Modification n°1 approuvée le : 15/12/05*
- *Modification n°2 approuvée le : 17/10/06*
- *Modification simplifiée n°1 approuvée le : 10/05/10*
- *Modification simplifiée n°2 approuvée le : 10/05/10*
- *Modification n°3 approuvée le : 28/04/11*
- *Modification n°4 approuvée le : 28/04/11*
- *Révision simplifiée n°1 approuvée le : 28/04/11*
- *Révision simplifiée n°2 approuvée le : 28/04/11*
- *Modification simplifiée n°3 approuvée le 17/12/15*
- *Modification simplifiée n°4 approuvée le 07/07/2016*
- *Révision allégée n°1 approuvée le 07/07/2016*
- *Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1 approuvée le 06/10/2016*
- *Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°2 approuvée le 08/11/2016*

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants et R.123.1. et suivants 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 d'Estillac.

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

- 1 - Les dispositions du présent règlement de Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R.111 à R111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2., R.111.14, R.111.4.2, R.111.15 et R.111.21. qui restent applicables.
- 2 - Les articles L. 111.10. et L.421.5. restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.
- 3 - Les dispositions prévues aux titres du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un plan et d'un recueil annexés au Plan Local d'Urbanisme.
4. Le contrôle de la consommation de COS (droit à bâtir) en cas de division de terrain bâti est soumis aux conditions de l'article L.123.1.1.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le plan délimite également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

Répartition des différentes zones et des secteurs :

- 1 - Zones urbaines : UA, UB, UBb, UC, UD, UY.
- 2 - Zones à urbaniser et ouvertes à l'urbanisation : AU₁, AU_{1a}, AU₂, AU₃, AUY, AUYa et AUYb
- 4 - Zones agricoles à protéger : A.
- 5 – Zones naturelles à protéger : N₁, N₃, N₄.
- 6 – Zones naturelles à protéger et ayant une constructibilité limitée : N₂.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – LOTISSEMENTS

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

Sur le territoire d'Estillac, à la date d'approbation du PLU, les lotissements concernés sont :

- Le lotissement Tissandie
- Le lotissement Bidan
- Le lotissement "Allée des prés d'Estillac"
- Le lotissement Maioroff "Chemin de Balangélis"
- Le lotissement "Le petit parc"
- Le lotissement "Le Peyrelong"
- Le lotissement "Le domaine d'Estillac"

ARTICLE 6 – BRUIT

Le territoire d'Estillac est concerné par le classement des infrastructures de transport terrestre au titre du bruit, notamment :

- L'autoroute A62 avec une bande de bruit de 300 m de part et d'autre de l'axe de la voie
- La RD 931 avec une bande de bruit de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie
- La RD 656^e avec une bande de bruit de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie

Lorsque des constructions sont situées dans ces zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

ARTICLE 7 – FUSEAU D'ETUDE DU TGV

Le territoire d'Estillac est concerné par le fuseau d'étude du TGV.

Dans cette bande d'étude de 50m indiquée au plan de zonage, toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, l'aménagement, l'extension et la rénovation des bâtiments existants sont autorisés.

REGLEMENT DES ZONES URBAINES UA, UB, UC ET UD

Les zones urbaines d'habitat 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 correspond au secteur d'équipement du centre bourg

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

La zone UBb correspond à l'occupation bâtie de moyenne densité à l'intérieur du Plan d'Exposition au Bruit

La zone UC comprend les secteurs urbains caractérisés par un habitat de faible densité et situé à l'intérieur du périmètre d'assainissement collectif prévu par la Commune mais non encore desservi.

La zone UD comprend les secteurs urbains caractérisés par un habitat de faible densité et situé à l'extérieur du périmètre d'assainissement collectif prévu par la commune

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que :

- les bâtiments et occupation du sol à usage d'exploitations agricoles ou d'élevages,
- les constructions et les lotissements à usage industriel,
- les constructions à usage de commerces, de services ainsi que les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
- les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières, gravières ou sablières,
- 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.

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

1. Rappel :

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2. Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de constructions prévues aux alinéas ci-dessus ne sont admises que si :

- elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur local,
- elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
4. Dans les zones UBb, ne sont admises que les constructions à usage d'habitation individuelles non groupées, à raison d'une seule construction de ce type par unité foncière, quelle que soit la superficie de cette dernière.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES 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, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5 x 5 m au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

2 – Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée 5 m
- largeur minimale d'emprise 8 m

Toutefois, dans le cas de voies publiques ou privées desservant 2 à 3 lots ou dans le cas de voies privées en impasse de moins de 150 m de longueur, une largeur minimale d'emprise exigée est de 5,5 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 en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.
- 4 – Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

5 – 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 (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°7).

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

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 aboutissant à la station d'épuration en respectant les caractéristiques de ce réseau.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

Dans la zone UC et UD, en l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être traitées en assainissement autonome (après étude hydrogéologique), conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, 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 et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

5 - 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

1 - Pour être constructible avec un dispositif d'assainissement individuel et seulement dans les zones UC et UD, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1.000 m² pour un logement et 750 m² de plus par logement supplémentaire.

Toutefois, toujours dans les zones UC et UD, cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- pour les travaux effectués sur les constructions existantes, sans augmentation de nombre de logement,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- si une étude d'assainissement individuel présentée par le pétitionnaire démontre qu'une taille de terrain plus restreint peut suffire en fonction de la nature hydrogéologique des sols et respecte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

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

1- Règle générale

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- . à 50 m minimum de l'axe de l'autoroute pour les habitations ou à 40 m pour les autres constructions,
- . à 25 m minimum de l'axe des voies départementales,
- . à 3 m minimum depuis l'alignement des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation (modification simplifiée n°3 du PLU – 17/12/15).
- . à 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux,

Dans le cas de voies privées, le recul minimal des constructions sera fonction des caractéristiques de cette voie :

- recul minimal de 5,5 m de l'axe dans le cas d'une voie en impasse de moins de 150 m de longueur,
- recul minimal de 10 m de l'axe dans les autres cas

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 aux abords des voies communales et privées :

- a) pour les piscines et leurs annexes techniques. Cependant ces annexes ne devront pas avoir une SHON supérieure à 20m² et une hauteur à l'égout du toit supérieure à 2,2m,
- b) dans la zone UB, si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent,
- c) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- d) pour respecter la végétation existante,
- e) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,

- f) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- g) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

2- L111-1-4

Pour les constructions situées dans des espaces non encore urbanisés aux abords des routes à grande circulation et de l'autoroute, les reculs minimums à respecter sont explicitement mentionnés sur le document graphique de zonage du PLU.

Toutefois, la construction d'annexes non habitables n'est pas soumise à ce recul, dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'image paysagère en covisibilité des axes routiers. La règle générale énoncée ci-avant s'applique donc dans ce cas.

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

- a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives. Dans le cas où il s'agit d'annexes, leur hauteur mesurée à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m.
- 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 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 - L'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 3 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

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

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère et 7 m à l'égout.

Le nombre de niveaux est limité à R+1.

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- . les constructions ou aménagements des bâtiments publics,
- . les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- . les constructions éventuelles de logements collectifs en secteur UA ou UB sans toutefois excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère et un nombre de niveaux limité à R+2.

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 de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

– les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes. Toutefois, pour les annexes situées en limite séparative, les toits à 1 pente sont autorisés.
- les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
- les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées,
- 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.

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosé, tons pierre, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public et pour éviter d'aboutir à une urbanisation trop cloisonnée :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 2 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 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. Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...)
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...)

Prescriptions particulières pour les secteurs situés au Sud du bourg dans le rayon de protection du château : Les matériaux traditionnels, tels que les tuiles canal, menuiseries, bois enduits à base de chaux sont à préconiser systématiquement dans les permis de construire (plu 2003)

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement au moins doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON

Modalités d'application :

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

- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Prescriptions particulières pour les secteurs situés au Sud du bourg dans le rayon de protection du château :

Les haies constituées de sapinettes, lauriers ou autre sont à proscrire. Il faut leur préférer des haies végétales constituées d'essences variées (noisetiers, lilas, ...).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

REGLEMENT DES ZONES A URBANISER AU₁ ET AU₂

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R.123-6. Elles ont été désignées zones AU₁ et AU₂ et sont ouvertes à l'urbanisation mixte de centre bourg et de nouveaux secteurs d'habitation. 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 respecter les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et par le règlement pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

Les zones AU₁ et AU₂ comprennent les terrains naturels ouverts à l'urbanisation pour assurer le développement mixte du centre bourg ainsi que le renforcement de l'urbanisation au nord et au sud de la commune en continuité des espaces urbains.

Les zones AU₁ devront faire l'objet d'opération d'ensemble d'au moins 5 logements.
Un secteur AU1a a été défini, il correspond au secteur de Lasbrugues-Champs de Lassalle-Le Roch situé à proximité du centre bourg.

Les zones AU₂, quant à elles, pourront faire l'objet de constructions isolées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article 2, notamment :

- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevages,
- les constructions et les lotissements à usage industriel,
- les constructions à usage de commerces, de services ainsi que les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
- les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières, gravières ou sablières,
- 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 constructions isolées qui ne satisfont pas les conditions de l'article 2.

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

1. Conditions particulières d'aménagement des zones AU1 et AU2 :

Pour être admises, les opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse ; elles doivent être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires. Elles doivent être compatibles avec les schémas de secteurs indiqués dans le document graphique de zonage

- Les opérations d'habitat devront comporter au moins 5 logements en zone AU1.
- Les constructions isolées sont admises en AU2.

2. Sont admis notamment, sous réserve de respecter les dispositions évoquées ci-avant :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'équipements collectifs,

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
 - Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement si :
 - elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur local,
 - elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.
3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
4. Sont également admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES 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, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5 x 5 au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre de stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

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 en respectant

selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

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

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

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.

3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte des zones à urbaniser sont précisés par les schémas de secteurs indiqués sur le plan de zonage :

- soit par des tracés indicatifs de voie à créer
- soit par des points d'accès indicatifs

Des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement définis par la municipalité, c'est à dire éviter l'enclavement d'autres terrains situés dans la zone à urbaniser et assurer un fonctionnement satisfaisant des services de collectes et de secours.

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 (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°7).

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement des eaux usées

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

Dans les zones AU2, 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.

Elles devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

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 et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

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 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 – Règle générale

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :

- . à 3 m minimum depuis l'alignement des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation (modification simplifiée n°3 du PLU – 17/12/15).
- . de 25 m minimum de l'axe des voies départementales
- . de 50 m minimum de l'axe de l'autoroute (40 m pour les constructions autres qu'habitation)
- . de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux, à l'exception du ruisseau Le Rieumort, où le recul est porté à 20m minimum.

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

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 aux abords des voies communales et privées :

- a) pour les piscines et leurs annexes techniques. Cependant ces annexes ne devront pas avoir une SHON supérieure à 20m² et une hauteur à l'égout du toit supérieure à 2,2m,

- 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 ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- f) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

2 – L.111.1.4

Pour les constructions situées dans des espaces non encore urbanisés aux abords des routes à grande circulation et de l'autoroute, les reculs minimum à respecter ont été définis dans le cadre de l'étude L.111.1.4 et sont explicitement mentionnés sur le document graphique de zonage du PLU.

Toutefois, la construction d'annexes non habitables n'est pas soumise à ce recul, dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'image paysagère en covisibilité des axes routiers. La règle générale énoncée ci-avant s'applique donc dans ce cas.

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

- a) **Dans les zones AU₁ et AU₂**, les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives. Dans le cas où il s'agit d'annexes, leur hauteur mesurée à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m.
- b) **Dans la zone AU_{1a}** les constructions à usage d'habitations doivent être implantées à une distance minimale de 3m de la limite séparative. Toutefois les annexes (y compris les piscines) peuvent être implantées en limite séparative, dans ce cas, la hauteur mesurée des annexes à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m.
- c) 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 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 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans les zones AU₁ et AU₂, deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m.

Dans la zone AU_{1a}, deux constructions doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AU_{1a}, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder, pour les constructions à usage d'habitation 20%

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de reconstruction, de restauration ou de réhabilitation des bâtiments existants ainsi que dans le cas de construction ou extension de bâtiments publics.

Dans les zones AU₁ et AU₂, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

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

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère et 7 m à l'égout.

Le nombre de niveaux est limité à R+1.

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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 de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

— les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes. Toutefois, pour les annexes situées en limite séparative, les toits à 1 pente sont autorisés.
- les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
- les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées,
- 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.

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosé, tons pierre, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public et pour éviter d'aboutir à une urbanisation trop cloisonnée :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 2 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 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. Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...)
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...)

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les 2 roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Dans les zones AU₁ et AU_{1a}, des espaces verts publics devront être prévus avec une superficie représentant au moins 5 % de la superficie totale de l'opération. Ces espaces verts seront réservés aux enfants ou aux piétons, plantés et aménagés (jeux pour enfants, bancs, jeux de boules, ...). De plus, il conviendra d'éviter le morcellement de ces espaces.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal est fixé comme suit :

- en zone **AU1a**, $COS \leq 0,19$ pour les constructions à usage d'habitation,

Dans les zones AU₁ et AU₂, le COS n'est pas réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE AU3

CARACTERISTIQUES DES ZONES A URBANISER AU3

La zone AU3 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure. Ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat, par une simple procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non admises dans l'article 2.

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

1. Sont admis notamment sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone :
 - les constructions à usage d'équipements collectifs,
 - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
 - l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes.
2. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE 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, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5 x 5 au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre de stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

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 en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

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

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

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 (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°7).

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement des eaux usées

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

Toutefois, 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. Elles devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

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 et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

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 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :

- . de 5 m minimum de la limite des voies communales ou privées ouvertes à la circulation,
- . de 25 m minimum de l'axe des voies départementales
- . de 50 m minimum de l'axe de l'autoroute (40 m pour les constructions autres qu'habitation)
- . 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux.

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

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 :

- aux abords de l'ensemble des voies pour les piscines et leurs annexes techniques. Cependant, ces annexes ne devront pas avoir une SHON supérieure à 20m² et une hauteur à l'égout du toit supérieure à 2,2m.

- aux abords des voies communales et privées :
- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

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

- a) Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à un minimum de 3m des limites séparatives.
- b) Les annexes ainsi que les piscines peuvent être implantées en limite séparative, toutefois la hauteur des annexes mesurée à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m.
- 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 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 - L'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 DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

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

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère et 7 m à l'égout.

Le nombre de niveaux est limité à R+1.

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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 de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

— les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes. Toutefois, pour les annexes situées en limite séparative, les toits à 1 pente sont autorisés.

- les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,

- les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées,

- 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.

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosé, tons pierre, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public et pour éviter d'aboutir à une urbanisation trop cloisonnée :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 2 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 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. Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...)
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...)

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les 2 roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT DES ZONES URBAINES UY

Les zones urbaines destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales sont définies conformément à l'article R.123.5.

Elles ont été désignées **zones UY**. 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.

Ils sont situés aux abords de la RD 931 pour les secteurs de l'Agrôpole et de Mestre Marty et au nord ouest de la commune le long de la RD 656.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières et gravières,
- les décharges.
- le stationnement isolé de caravanes

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

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

- les lotissements à usage industriel et commercial,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, de sports et de loisirs,
- les constructions à usage industriel,

- 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 affouillements et exhaussements des sols nécessités pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

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 des lots situés dans les ZAC Agrôpole et Mestre Marty sont interdits sur la RD 931.

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 : 10 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 - Pièce n°7).

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement des eaux usées

En présence du réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau aboutissant à la station d'épuration en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement préalable adapté avant d'être acceptées dans le réseau public.

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.

Elles devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

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.

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 - CARACTERISTIQUES 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 :

- 40 m au minimum de l'axe de l'autoroute,
- 25 m au minimum de l'axe des voies départementales,
- 10 m au minimum de l'axe des voies communales et privées,
- 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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 minimum de 5 m.

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension 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 minimale de 6 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 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

Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Cas particuliers :

Dans les Zones d'Aménagement Concerté Agropôle Extension et Mestre Marty, cette hauteur est portée à 17m.

Dans les deux cas, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• *aspect général 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 (RD931, 656 et 656^e). 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 RD931, RD 656 et 656^e devront être soignées pour préserver la qualité d'image d'entrée sur la commune.

• *couleurs*

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- bardage : tons rompus et clairs (gris par exemple),
- maçonnerie : enduits tons rompus et clairs.

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 (non compris les aires d'exposition)*

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soient le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

- *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.

Sur chaque lot, 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 pour des déchets fermentescibles. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

- *enseignes, signalétiques et publicités*

Les enseignes se rapporteront exclusivement à l'activité exercée sur le lot intéressé ou sur le lot en arrière-plan ne bénéficiant pas de l'effet vitrine d'une voie.

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, panneaux publicitaires 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 se rapporter uniquement aux activités de la zone et être implantées sur muret ou support bas.

L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

• *clôtures*

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage, éventuellement 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.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 3 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, ...).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

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 150 m² de surface hors œuvre nette (hors espace dédié au stockage),

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

Un triangle de visibilité devra être respecté aux abords des carrefours. Ce triangle correspond à un pan coupé d'au moins 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel entre 0,70 et 2,30 m de hauteur.

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 publique prévus par l'aménageur.

3 - Les lotisseurs ou aménageurs devront prévoir du stationnement public permettant d'accueillir au moins un semi-remorque pour une zone de 5 ha, avec au moins une aire de stationnement pour les zones de moins de 5 ha.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 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.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT DES ZONES URBAINES AUY, AUYa, AUYb et AUYc (Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016)

Les zones AUY, AUYa, AUYb et AUYc comprennent les terrains naturels ouverts à l'urbanisation aux abords de la rocade d'Estillac mais également le long de la RD 656, afin de permettre le développement d'activités économiques de type artisanal, industriel ou commercial.

Ces zones sont positionnées de façon à :

- conforter le pôle existant d'Agrôpole,
- constituer une réserve foncière suffisante aux projets communaux ou intercommunaux.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les carrières et gravières,
- les décharges.
- le stationnement isolé des caravanes.

Dans la **zone AUYa** sont également interdites toutes occupations et utilisations non compatibles avec le voisinage de zones de loisirs, d'habitat ou la qualité d'image des entrées de ville.

Dans la **zone AUYb** sont également interdites les constructions de bâtiments à usage industriel et les entrepôts commerciaux.

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

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

Pour les zones AUy, AUyA et AUyC :

- les lotissements à usage industriel et commercial,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, de sports et de loisirs,
- les constructions à usage industriel, sauf en AUyC (*Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016*)

Pour la zone AUyB :

- les constructions à usage d'activités de services, de bureaux, de commerces et d'artisanat à condition qu'elles ne nuisent pas à la qualité paysagère des abords de la rocade.

Dans toutes les zones :

- les bâtiments ou installations nécessaires ou directement liés à l'activité agricole, dans le cadre d'exploitations existantes, sauf en AUyC (*Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016*),
- 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 affouillements et exhaussements des sols nécessités pour des raisons techniques de constructions.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et les équipements collectifs ou d'intérêt général
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De plus, dans toutes les zones, les projets d'aménagement et de constructions mettront en œuvre les prescriptions découlant des zones de risques d'inondation délimitées dans "l'Atlas des zones inondables du Bruilhois" et dans les documents d'aléas ou réglementaires applicables (*Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016*).

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

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 des lots sont interdits sur la RD 931.

Dans la zone AUyb, les accès directs des lots seront interdits sur la RD 656 et 656^e

Dans la zone AUyc, les accès seront aménagés conformément aux principes prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur (*Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016*).

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 : 10 m.

Dans la zone AUyc, une largeur minimale de plate forme de 5 mètres est admise pour les voies à sens uniques ou desservant uniquement un ouvrage nécessaire au bon fonctionnement des services publics (*Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016*).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 - Pièce n°7).

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement des eaux usées

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

Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement préalable adapté avant d'être acceptées dans le réseau public.

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.

Elles devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

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.

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 – Règle générale

Sauf mentions ou règles particulières prévues aux alinéas 1 ou 2 suivants (*Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016*), les constructions doivent être édifiées à :

- 10 m au minimum de l'axe des voies communales et privées
- 25 m au minimum de l'axe des voies départementales.
- 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux.

2 – Reculs des constructions en espaces non urbanisés en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme et secteurs de modalités particulières d'application (*Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016, Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1 approuvé le 06/10/2016 et Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°2 approuvé le 08/11/2016*),

- **Secteurs de modalités particulières d'application du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme** (limites de recul minimum inscrites au plan de zonage) :
 - Secteur Mestre Marty, classé en zones AUY et AUYa,
 - Secteur Lhoustet, classé en zone AUYa,
 - Secteur le Bosq, classé en zone AUYa,
 - Secteur Grands Champs, classé en zone AUYc,
 - Secteur Bordeneuve, classé en zone AUYa.

Il est précisé que sur les secteurs « le Bosq », « Grands Champs » (*Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016*), « d'extension de Mestre Marty » (*Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1 approuvé le 06/10/2016*) et d'aménagement de « Bordeneuve » (*Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°2 approuvé le 08/11/2016*), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies à la pièce 4 du PLU.

- **Dans le cas du secteur de "Grands Champs"**, les reculs minimums de constructions au regard de l'ensemble des voies bordant le secteur, sont définies comme suit :
 - 45 mètres de l'axe de l'A62,
 - 15 mètres de l'axe de la RD656E,
 - 25 mètres de l'axe de l'axe de la future voie de rétablissement,
 - 10 mètres de l'axe du chemin de Puits de Carrère existant à la date d'approbation de la révision allégée n°2 du PLU,
 - 25 mètres de l'axe du chemin des Portes d'Estillac.

(*Dispositions ajoutées dans le cadre de la révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016*)

- **Dans le cas du secteur « d'extension à Mestre Marty"**, les reculs minimums de constructions au regard de l'ensemble des voies bordant le secteur, sont définies comme suit :
 - 40 mètres de l'axe de l'A62,
 - 28 mètres de l'axe de la RD656E et 15 mètres depuis la limite d'emprise de la route,

- 25 mètres de l'axe de la RD931 et 13 mètres depuis la limite d'emprise de la route.

(Dispositions ajoutées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°1 approuvé le 06/10/2016)

- Dans le cas du secteur « Bordeneuve », les reculs minimums de constructions au regard de l'ensemble des voies bordant le secteur, sont définies comme suit :
 - 20 mètres de l'axe de la RD656 et 10 mètres depuis la limite d'emprise de la route.

(Dispositions ajoutées dans le cadre de la Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet n°2 approuvé le 08/11/2016)

- Pour les autres espaces non urbanisés en bordure des voies classées à grande circulation, les principes de reculs minimum des constructions de l'article L.111-1-4 du C.U. s'appliquent :
 - 100 mètres de l'axe de l'A62,
 - 75 mètres de l'axe des autres voies classées à grandes circulation (RD 656 et RD 656e à la date d'approbation du présent règlement).

3- des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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 minimum de 5 m.

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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 minimale de 6 m.

Dans la Zone AUYa du lieu-dit « Bordeneuve », pour les constructions à destination de commerces, de sports et de loisirs, cette distance minimale est portée à 3 m *(Modification simplifiée n°4 approuvé le 07/07/2016)*.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 70 %.

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

Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Cas particuliers :

Dans la Zone d'Aménagement Concerté Agropôle II, cette hauteur est portée à 17m.

Dans la Zone AUYa du lieu-dit « Bordeneuve », pour les constructions à destination de sports et de loisirs, cette hauteur est portée à 35m (*Modification simplifiée n°4 approuvé le 07/07/2016*).

Dans les deux cas, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• *aspect général 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** (Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016)

Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 30% et 40%, sauf :

- en cas de réalisation d'une toiture couverte de tuiles plates ; dans ce cas une pente plus accentuée est admise,
- en cas de réfection d'une toiture présentant une autre pente,
- en cas de recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante.

Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant.

Dans ce cadre, sont notamment admis :

- les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf si leur aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
- les pentes permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques),
- les débords de toits accentués jouant un rôle de protection contre les rayonnements du soleil,
- les toitures végétalisées ...

• **façades** (Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016)

Les façades perceptibles depuis la RD 931, 656 et 656e devront être soignées pour préserver la qualité d'image d'entrée sur la commune.

Les façades des constructions bordant ces voies publiques doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

Elles ne doivent pas présenter des murs ou pignons aveugles.

Les façades de grande longueur (plus de 40 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, leurs couleurs et/ou les matériaux utilisés en façade.

Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, ...) vis-à-vis de ces voies. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.

• **aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)** (Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016)

Les aires de dépôt, de stockage ou de manutentions (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultés le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés ...) depuis les voies publiques désignées ci-dessus.

• **signalétiques et publicités** (Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016)

Les dispositions en termes de signalétique et de publicité devront respecter la réglementation nationale des publicités, des enseignes et des préenseignes

• **clôtures** (Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016)

Par leur hauteur, leur forme et leur mise en œuvre, les éléments de clôtures (maçonneries, grilles, grillages, barreaudages, claustras, végétaux,...) doivent présenter un aspect en cohérence avec la typologie du site concerné et de son environnement.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, ou pour des raisons de sécurité liée à la nature des constructions et installations.

Toutefois, dans les cas de clôture réalisée par un muret, la hauteur maximale autorisée est de 1 mètre

Rappel : dans les secteurs couverts par le PPRi, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières qui s'imposent aux dispositions prévues ci-dessus.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT (Révision allégée n°1 approuvé le 07/07/2016)

1 - **Cas général – Obligations minimales de réalisation de places de stationnement :**

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 petits commerces dont la surface de plancher est inférieure à 1.000 m² : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- activités commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 1.000 m²: 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- hébergement hôtelier et bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
- activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

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

2 - **Cas particulier sur le secteur de Grand Champs classé en zone AUyc – Obligations maximales de réalisation de places de stationnement :**

- Dans le cas d'activités commerciales implantées sur le secteur de Grand Champs classé en zone AUyc, il est défini un plafond de création de places selon le ratio suivant : maximum d'1 place de stationnement pour 15 m² de surface de vente.

Ce maximum s'applique aux places destinées à la clientèle et au personnel des activités commerciales. Il n'est pas imposé d'obligations pour les places et aires destinées aux livraisons liées au fonctionnement des activités commerciales.

- Dans le cas d'hébergements hôteliers, de bureaux et des autres activités admises en zone AUyc, les dispositions qui s'appliquent sont celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus (Cas général).
- 3 - Les aires de stationnement de plus de 25 places à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées par des plantations en haies, 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 publique prévus par l'aménageur.
- 4 - Les lotisseurs ou aménageurs devront prévoir du stationnement public permettant d'accueillir au moins un semi-remorque pour une zone de 5 ha, avec au moins une aire de stationnement pour les zones de moins de 5 ha.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 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.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT DES ZONES NATURELLES N₁, N₂, N₃ ET N₄

Les zones N sont des zones naturelles. Equipées 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 et ce conformément à l'article R.123.8. du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ne sont autorisées que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, explicitement délimités et distingués selon leurs spécificités paysagères et leur historique, et réglementés notamment par un coefficient d'occupation des sols de très faible constructibilité.

Les zones N₁ correspondent à une zone naturelle de protection stricte. Elles constituent les espaces à protéger de la commune notamment les espaces boisés.

Les zones N₂ comprennent des secteurs naturels très faiblement urbanisés insérés entre de grands domaines boisés ou à proximité du château. Dans ces deux secteurs naturels, l'habitat s'est intégré avec qualité dans un cadre rural boisé. Pour conserver leur rôle de transition paysagère, ces îlots naturels habités doivent rester dans les limites définies et leur développement, en dehors de ces limites, porterait atteinte à l'économie générale du PLU.

La zone N₃ correspond à l'emprise protégée de l'aérodrome d'Agen la Garenne.

La zone N₄ correspond à l'emprise protégée de l'autoroute A62.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan,
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Pour les zones N₁, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les cheminements piétonniers et cyclistes et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel.
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dépôts de véhicules,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) et les équipements collectifs ou d'intérêt général,
- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments ainsi que leur agrandissement dans la limite de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante.

Pour les zones N₂, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve:
 - qu'elles s'intègrent bien dans le secteur bâti
 - qu'elles respectent les indications d'accès prescrits sur le document graphique
 - qu'elles prennent en charge les voiries et réseaux nécessaires instituées par un régime de participation

Les constructions non directement associée au château devront être situées à une distance d'au moins 200 m du château.

- les bâtiments ou installations nécessaires ou directement liés à l'activité agricole, dans le cadre d'exploitations existantes,
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dépôts de véhicules,

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) et les équipements collectifs ou d'intérêt général,
- les créations ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur,
- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants.

Pour les zones N₃, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées à l'activité aéroportuaire

Pour les zones N₄, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol liées aux activités de l'autoroute

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE 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 accès 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 - 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 muni, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau (cf. Annexes sanitaires - Pièces n°7).

2 - Assainissement

Eaux usées

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être traitées en assainissement autonome (après étude hydrogéologique), conformément aux prescriptions et filières précisées dans le schéma directeur d'assainissement.

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

Sans objet.

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

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

- 10 m au minimum de l'axe des voies communales et privées
- 25 m au minimum de l'axe des voies départementales.
- 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux.

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 :

- 3 m pour les zones N₂

ARTICLE 8 - L'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 3 m pour les zones N₂.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les zones N₂, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder 5 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

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

2 - Hauteur absolue

Pour les zones N₂, la hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère et à 7 m à l'égout du toit. Le nombre de niveau est limité à R+1.

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 et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :

- les toitures seront au minimum à deux pentes. Toutefois, pour les annexes situées en limite séparative, les toits à 1 pente sont autorisés.
 - les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées,
 - 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.

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosé, tons pierre, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public et pour éviter d'aboutir à une urbanisation trop cloisonnée :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 2 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 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. Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...)
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...)

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

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

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.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS doit être inférieur ou égal à :

— 0,05 pour les zones N₂.

REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES A

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R.123.7. Elles ont été désignées "Zone A". Ces zones comprennent 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.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - 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
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone, ainsi que leur adaptation, leur réfection ou leur extension.
- le changement de destination et l'agrandissement de construction présentant un intérêt architectural ou patrimonial reconnu, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole
- les installations liées au camping à la ferme
- l'aménagement des constructions existantes en gîtes ruraux,
- la transformation, l'agrandissement ou l'aménagement de bâtiments existants en vue de la réception du public (salles de réception, restauration, hôtellerie, ...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,

- en cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment pré-existant,
- l'extension ou la transformation d'installations classées existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone et ne soient pas de nature à augmenter les nuisances,
- les affouillements et exhaussements des sols nécessités pour des raisons techniques de constructions.

Toutefois les constructions situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, doivent satisfaire les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 - Pièce n°7).

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement des eaux usées

En l'absence du réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées devront être traitées en assainissement autonome (après étude hydrogéologique), conformément aux prescriptions et filières précisées dans 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à l'axe des voies communales et privées,
- 25 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau et ruisseaux.

Toutefois, des implantations différentes sont admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (châteaux d'eau, transformateurs, lignes électriques, ...) et pour les constructions d'aménagements liés à la route.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une marge de recul de 3 m minimum sera imposée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments 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 3 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

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

2 - Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère et 7 m à l'égout. Le nombre de niveaux est limité à R+1.
- Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole, la hauteur absolue est limitée à 12 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...),
- la reconstruction ou l'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 et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes. Toutefois, pour les annexes situées en limite séparative, les toits à 1 pente sont autorisés.
 - les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40 %,
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées,
 - 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.

Couleur

Les façades devront être en tons rompus ocres, beiges ou tons pierre.

Clôtures

En bordure des voies et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public et pour éviter d'aboutir à une urbanisation trop cloisonnée :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 2 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 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. Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...)
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...)

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

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran paysager. Les haies brise-vent, dont la hauteur à terme peut atteindre 10 m de hauteur, doivent être implantées à 10 m minimum de recul de l'alignement des voies.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de limitation de COS en zone A

ANNEXES



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 rive d'éégout 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 sans 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.

COMPETENCE : 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.

Les 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 attribuent 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 délivrés 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'intégralité 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 l'axe 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 tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis, 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 aménageables.

Chien assis

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

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.

Clôture

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, 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 667).

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 complété 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).

Composition architecturale

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.

Coupe et abattage d'arbres

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 PLU 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 Œuvre Brute édiflée 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, attenant 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'habitations communautaires réservées 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

Elle est 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 décrit ainsi une surface enveloppe oblique ayant son origine sur ladite 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 contiguë 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.

Mur pignon

Il s'agit d'un mur extérieur d'une construction, souvent latéral, dont la partie supérieure résulte généralement de l'élévation 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, ...).

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.

Pan de toiture

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

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

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 voirie et d'espaces libres.

Plan de détails

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

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 délimité par l'emprise au sol maximale autorisée et les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction (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).

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou 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.

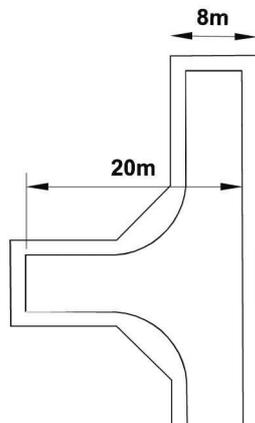
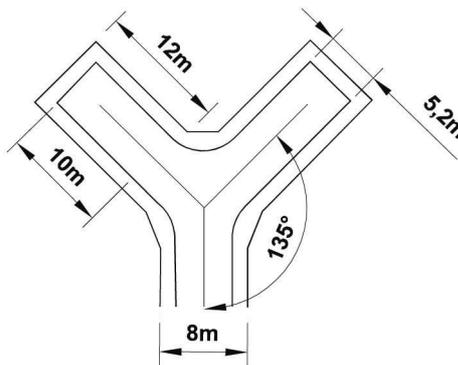
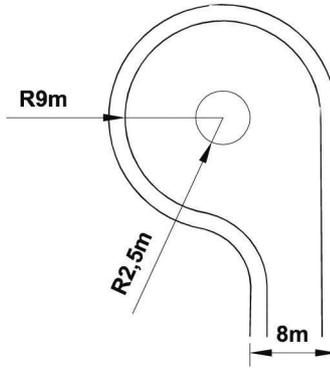
Versant de toiture

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}