



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 - TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE PONDAURAT DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – Règlement modifié

P.L.U DE LA COMMUNE DE PONDAURAT 4 – REGLEMENT MODIFIE

APPROUVE LE

15 septembre 2016

Signature et cachet de la Mairie

Sommaire

| | |
|---|----|
| TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 3 |
| CHAPITRE I - ZONE UA | 4 |
| CHAPITRE II - ZONE UB | 9 |
| CHAPITRE III - ZONE UE | 15 |
| CHAPITRE IV - ZONE UX | 20 |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 25 |
| CHAPITRE II - ZONE 2AU | 26 |
| TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 28 |
| CHAPITRE UNIQUE - ZONE A | 29 |
| TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 35 |
| CHAPITRE UNIQUE - ZONE N..... | 36 |
| ANNEXES..... | 42 |
| DEFINITIONS | 43 |

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel
- Les constructions à usage d'entrepôts

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

Article UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sous condition de la production d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable et muni d'un dispositif antiretour.

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Les eaux usées autre que domestiques relevant des dispositions de l'article L1331.10 du code de la santé publique devront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

En l'absence de réseau public et en attente de la mise en oeuvre de ce dernier, les constructions et installations pourront être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matière usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel:

- pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne peut être envisagé qu'après accord des services compétents en matière d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement dès sa réalisation. Ce raccordement sera obligatoire.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération, dans l'attente du branchement sur le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être de préférence, infiltrées sur l'unité foncière.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions au réseau d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante
- dans le cas de constructions d'annexes
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les parcelles situées en contact de zone agricole ou naturelle, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 50 mètres de la berge de la Bassanne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs et les aménagements et extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2) Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés seront identiques à l'existant ou en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Le choix de matériaux et des couleurs doit de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les teintes des façades des nouvelles constructions devront être choisies parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous : RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014 ; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois naturel non teinté et pourront également être choisies parmi les couleurs RAL ci-dessous RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014 ; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016. ; Les couleurs des parements des séchoirs à tabac pourront également être choisies suivant les couleurs RAL suivantes (RAL 8017, RAL 8019 et RAL 8022) ainsi que le RAL 9018 pour les ajouts en bois.

3) Toitures :

La pente des toitures devra être comprise entre 28 et 35%, à l'exception des extensions où la pente n'est pas réglementée.

Les toitures à pente seront réalisées en tuiles d'aspect ton vieilli.

Les annexes devront présenter une toiture d'aspect identique à celle de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

4) Clôtures :

En bordure de la route départementale D12, les clôtures devront être constituées d'un mur en pierre traditionnel et d'une hauteur identique aux clôtures voisines. Dans le cas de reconstruction, la hauteur devra être identique à celle du mur initial.

En bordure des autres voies de desserte et en limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, l'ensemble étant limité à 1m80 de hauteur
- d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximum d' 1,80 m
- d'un mur en pierre traditionnelle d'une hauteur maximum d' 1,80 m

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

**ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Éléments de paysage identifiés et protégés

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UB

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel
- Les constructions à usage d'entrepôts

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sous condition de la production d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le sous-secteur UBn : Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la route départementale RD116. La desserte devra se faire par les voies communales.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Dans le cas d'opération d'ensemble, toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour « l'égalité des Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, muni d'un dispositif anti-retour.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Les eaux usées autre que domestiques relevant des dispositions de l'article L1331.10 du code de la santé publique devront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

En l'absence de réseau public et en attente de la mise en oeuvre de ce dernier, les constructions et installations pourront être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matière usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel:

- pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne peut être envisagé qu'après accord des services compétents en matière d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement dès sa réalisation. Ce raccordement sera obligatoire.

Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération, dans l'attente du branchement sur le réseau public d'assainissement.

Dans le sous –secteur UBn

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel répondant aux conditions citées précédemment.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être de préférence, infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas où il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci peuvent être rejetées dans le dit réseau ; les aménagements sur le terrain doivent y garantir leurs évacuations.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions au réseau d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante
- dans le cas de constructions d'annexes
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Dans les zones situées hors agglomération,

En bordure des routes départementales classées 2^{ème} catégorie (RD12) et en application du Règlement Départemental de la Voirie :

- les constructions à usage d'habitation devront être implantées en observant un recul de 25 mètres minimum de l'axe des voies,
- les autres constructions devront être implantées en observant un recul de 20 mètres minimum de l'axe des voies.

En bordure des routes départementales classées 4^{ème} catégorie (RD225, RD116) et en application du Règlement Départemental de la Voirie :

- les constructions à usage d'habitation devront être implantées en observant un recul de 10 mètres minimum de l'axe des voies,
- les autres constructions devront être implantées en observant un recul de 10 mètres minimum de l'axe des voies.

Dans le sous-secteur UBn, les constructions à usage d'habitation devront être implantées en observant un recul de 10 mètres minimum de l'axe de la route départementale RD116, ce recul étant porté à 8 mètres minimum pour les autres constructions.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les parcelles situées en contact de zone agricole ou naturelle, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- les aménagements et les extensions limitées des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles citées précédemment.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

2) Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Le choix de matériaux et des couleurs doit de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les teintes des façades des nouvelles constructions devront être choisies parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :
RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014 ; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.

Modification du PLU de Pondaurat Règlement



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois naturel non teinté et pourront également être choisies parmi les couleurs RAL ci-dessous RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016. ; Les couleurs des parements des séchoirs à tabac pourront également être choisies suivant les couleurs RAL suivantes (RAL 8017, RAL 8019 et RAL 8022) ainsi que le RAL 9018 pour les ajouts en bois.

3) Toitures :

La pente des toitures devra être comprise entre 28 et 35%, à l'exception des extensions où la pente n'est pas réglementée.

Les toitures à pente seront réalisées en tuiles d'aspect ton vieilli.

Les annexes devront présenter une toiture d'aspect identique à celle de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

4) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'une clôture légère à claire-voie non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.), l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres de hauteur;
- d'une clôture légère à claire-voie non maçonnée (grille, grillage, type paddock, etc.) éventuellement accompagnée d'une haie végétale
- d'un mur maçonné éventuellement surmonté d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80m.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ni des riverains.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée.

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

| | |
|--------------|-------------|
| longueur : | 5 mètres |
| largeur : | 2,50 mètres |
| dégagement : | 6 mètres |

Nombre d'emplacements :

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créée une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement.

Stationnement des cycles

Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre (haute tige ou cépée) au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

50% de l'unité foncière devra être traité en surface enherbée, perméabilisée.

Eléments de paysage identifiés et protégés

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés .

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UE

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel et artisanal
- Les constructions à usage d'habitations
- Les constructions liées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions liées aux commerces, bureaux
- Les entrepôts

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sous condition de la production d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour « l'égalité des Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, muni d'un dispositif antiretour.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Les eaux usées autre que domestiques relevant des dispositions de l'article L1331.10 du code de la santé publique devront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

En l'absence de réseau public et en attente de la mise en oeuvre de ce dernier, les constructions et installations pourront être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel:

- pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne peut être envisagé qu'après accord des services compétents en matière d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement dès sa réalisation. Ce raccordement sera obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être de préférence infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas où il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci peuvent être rejetées dans le dit réseau ; les aménagements sur le terrain doivent y garantir leurs évacuations.

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

En bordure la route départementale RD12, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 20 mètres minimum de l'axe de la voie.

Modification du PLU de Pondaurat Règlement

En bordure des routes départementales RD225 et RD225E1, les constructions doivent être implantées en observant un recul de 8 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique existante ou projetée ou de la limite qui s'y substituent pour les voies privées.

ARTICLE UE7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les parcelles situées en contact de zone agricole ou naturelle, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 50 mètres des crêtes des berges de la Bassanne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

2) Parements extérieurs :

Le choix de matériaux et des couleurs doit de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les teintes des façades des nouvelles constructions devront être choisies parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :

RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois naturel non teinté et pourront également être choisies parmi les couleurs RAL ci-dessous RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016. ; Les couleurs des parements des séchoirs à tabac pourront également être choisies suivant les couleurs RAL suivantes (RAL 8017, RAL 8019 et RAL 8022) ainsi que le RAL 9018 pour les ajouts en bois.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les annexes devront présenter une toiture identique à celle de la construction principale ou en bois.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

4) Clôtures :

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Les aires de stationnements doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Le dimensionnement des aires de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de l'équipement.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 2 places de stationnement automobile.

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de cette surface.

55% de l'unité foncière devra être traité en surface enherbée ou perméabilisée.

Éléments de paysage identifiés et protégés

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UX

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à d'habitations
- Les constructions à usage agricole
- Les hébergements hôteliers
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf ceux mentionnés à l'article UX2

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité (pour assurer, la surveillance ou le gardiennage) ;
 - à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâti d'activité ou attenant à ce dernier
- Les constructions et installations liées aux réseaux d'intérêt public

ARTICLE UX3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout nouvel accès sur la RD12 est interdit, celui-ci devra s'effectuer par les accès existants.

Voies de desserte

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour « l'égalité des Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UX4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, muni d'un dispositif antiretour.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma directeur d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place :

- pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne peut être envisagé qu'après accord des services compétents en matière d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par la mise en place de dispositifs qui garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié. Ces dispositifs devront également être conçus pour assurer la récupération et la réutilisation des eaux de pluies pour l'entretien des espaces extérieurs.

Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Dans le cas où il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, celles-ci peuvent être rejetées dans le dit réseau ; les aménagements sur le terrain doivent y garantir leurs évacuations.

Réseaux électriques

Le raccordement des constructions au réseau d'électricité doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

La règle s'applique sur les terrains issus des divisions.

En bordure la route départementale RD12, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 20 mètres minimum de l'axe de la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations liées aux réseaux d'intérêt public
- pour l'adaptation, de la réfection, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

ARTICLE UX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique sur les terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les parcelles situées en contact de zone agricole ou naturelle, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 12 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation autorisée à l'article UX2, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations liées aux réseaux d'intérêt public
- pour l'adaptation, de la réfection, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants ne respectant pas les hauteurs visées ci-dessus.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

2) Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Le choix de matériaux et des couleurs doit de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les teintes de façades des constructions d'activités devront reprendre celles du bâti d'activité existant à savoir des teintes vertes ou de couleur bois.

Pour les constructions d'habitations autorisées à l'article UX2, les teintes des façades devront être choisies parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :

RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois naturel non teinté et pourront également être choisies parmi les couleurs RAL ci-dessous RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016. ; Les couleurs des parements des séchoirs à tabac pourront également être choisies suivant les couleurs RAL suivantes (RAL 8017, RAL 8019 et RAL 8022) ainsi que le RAL 9018 pour les ajouts en bois.

3) Toitures :

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

4) Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales doublée d'un grillage.

La surélévation des matériaux est interdite.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

5) Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées aux constructions ou aux murs de clôture.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ni des riverains.

ARTICLE UX12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Les aires de stationnements doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 2 places de stationnement automobile.

ARTICLE UX13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 2 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales pour 2 emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés d'essences locales à raison d'un arbre au moins par 100 m² de cette surface.

45% de l'unité foncière devra être traitée en surface enherbée ou perméabilisée.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - ZONE 2AU

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aménagements devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée
- Les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Article 2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

Article 2AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 3 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.

Modification du PLU de Pondaurat
Règlement

Pour les parcelles situées en contact de zone agricole ou naturelle, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principe :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

ARTICLE 2AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux exploitants agricoles ;
 - qu'elles se situent à moins de 100 mètres du siège de l'exploitation ;
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU sans création d'un deuxième logement.
- La réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement, à usage d'habitation, d'activités artisanales compatibles avec la vocation agricole de la zone ou d'activités de tourisme (gîtes, chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, etc.), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ah

- La restauration et la réhabilitation des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- L'extension et les aménagements des constructions existantes, à usage d'habitation, d'activités artisanales compatibles avec la vocation agricole de la zone ou d'activités de tourisme (gîtes, chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, restauration) dans la limite de 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU ;
- La réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale
- Le changement de destination du bâti existant à usage d'habitation, d'activités artisanales compatibles avec la vocation agricole de la zone ou d'activités de tourisme (gîtes, chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, etc.) ;

Dans le secteur Ap, sont seuls autorisés

- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant ;
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les nouveaux accès sur la RD12 sont interdits.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour « l'égalité des Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

Dans tous les cas, les constructions accueillant du public devront être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

- Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R1321-6 du code de la santé publique (Livre III protection de la santé et environnement), et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille, l'installation d'eau doit être déclarée à la mairie et à l'ARS conformément au code de la santé publique L1321-7.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne peut être envisagé qu'après accord des services compétents en matière d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être de préférence infiltrées sur l'unité foncière.

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

En bordure de l'autoroute A62 :

- les constructions agricoles doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie.

En bordure de la route départementale RD12 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.

En bordure de la route départementale RD224 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des routes départementales RD225, RD225^{E1}, RD116 et RD224^{E1} :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des autres voies, les constructions à usage agricole et à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas les reculs visés ci-dessus.
- dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 50 mètres minimum des crêtes des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- en cas d'extension des constructions existantes implantées en limite séparative, celle-ci peut se faire en limite séparative,

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

-en cas d'extension des constructions existantes implantées dans la bande de 6 mètres comptés à partir de l'alignement, celle-ci pourra se faire en respectant un recul similaire.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions agricoles non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Hauteur

La hauteur des constructions d'habitation liées à l'activité agricole est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres en tout point du bâtiment, à l'exception de certains éléments techniques comme les cheminées, les évacuations d'air,...

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Annexes et extensions

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

La hauteur des annexes à l'habitation ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Dans le cas des nouvelles constructions à usage d'habitations comme autorisées à l'article A2, les teintes des façades devront être choisies parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois naturel non teinté et pourront également être choisies parmi les couleurs RAL ci-dessous RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016. ; Les couleurs des parements des séchoirs à tabac pourront également être choisies suivant les couleurs RAL suivantes (RAL 8017, RAL 8019 et RAL 8022) ainsi que le RAL 9018 pour les ajouts en bois.

Bâtiments admis à changer de destination

Tout aménagement, réhabilitation et/ou restauration d'un bâtiment admis à changer de destination, doit conserver les caractéristiques et les particularités architecturales que présente le bâti.

2) Toitures :

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Pour les constructions à usage d'habitat

La pente des toitures devra être comprise entre 28 et 35%, à l'exception des extensions où la pente n'est pas réglementée.

Les toitures à pente seront réalisées en tuiles d'aspect ton vieilli.

Les annexes devront présenter une toiture d'aspect identique à celle de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

3) Clôtures

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,80 m et sera de préférence constituée :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage ;
- d'une clôture légère à claire-voie non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.).
- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie

En limite séparative, la clôture sera de préférence constituée :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- d'une clôture légère à claire-voie non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.).

La surélévation par des matériaux différents est interdite.

**ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

**ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Eléments de paysage identifiés et protégés

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs NI, Np, Nh sont autorisés :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu,
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant
- La restauration et la réhabilitation des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU sans création d'un deuxième logement.
- La réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale.

Dans le secteur NI, sont seuls autorisés :

- Les installations légères d'intérêt public liées aux activités de loisirs sous condition qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant
- Les abris légers pour animaux, dans la limite de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation de la première modification et sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des lieux et à la qualité du milieu existant

Dans le secteur Np, sont seuls autorisés

- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant ;
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux.

Dans le secteur Nh

- La restauration et la réhabilitation des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- L'extension et les aménagements des constructions existantes, à usage d'habitation, d'activités artisanales compatibles avec la vocation naturelle de la zone ou d'activités de tourisme (gîtes, chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, restauration) dans la limite de 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU ;
- La réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ;
- Le changement de destination du bâti existant à usage d'habitation, d'activités artisanales compatibles avec la vocation naturelle de la zone ou d'activités de tourisme (gîtes, chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, etc.) ;

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

L'accès aux berges doit être facilité pour assurer l'entretien des cours d'eau.

Les nouveaux accès sur la RD12 sont interdits.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour « l'égalité des Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

Dans tous les cas, les constructions accueillant du public devront être raccordées au réseau collectif d'eau potable.

- Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément aux articles R1321-6 du code de la santé publique (Livre III protection de la santé et environnement), et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille, l'installation d'eau doit être déclarée à la mairie et à l'ARS conformément au code de la santé publique L1321-7.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pour les constructions neuves, le recours à des filières d'assainissement induisant un rejet des eaux traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne peut être envisagé qu'après accord des services compétents en matière d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être de préférence infiltrées sur l'unité foncière. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

En bordure de l'autoroute A62 :

- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie.

En bordure de la route départementale RD12 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.

En bordure de la route départementale RD224 :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des routes départementales RD9E3, RD225, RD225^{E1}, RD116 et RD224^{E1} :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des autres voies, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

En bordure des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées. Dans le cas d'extensions de constructions existantes situées entre 0 et 4 mètres de la voie, celles-ci devront s'effectuer dans leur prolongement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas les reculs visés ci-dessus.
- dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative pour des constructions ne dépassant pas 3,50 mètres de haut
- soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites d'au moins 3 mètres.

Pour les parcelles situées en contact de zone urbaine, les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative.

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 50 mètres minimum des crêtes des berges des cours d'eau.

Toute construction doit être implantée en observant un recul de 50 mètres minimum des crêtes des berges des cours d'eau.

Modification du PLU de Pondaurat Règlement

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs ; les aménagements et extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles précédentes
- dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux réseaux publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur NI, l'emprise au sol des abris légers pour animaux ne peut excéder 20m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Extensions

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Annexes

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

Constructions nouvelles

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière ou pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Dans le cas des nouvelles constructions à usage d'habitations comme autorisées à l'article N2, les teintes des façades devront être choisies parmi les couleurs RAL identifiées ci-dessous :

RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016.



La palette ci-dessus illustre, à titre d'exemple, la gamme de teintes des couleurs RAL, teintes issues de l'architecture locale

Les teintes pourront également être de couleur bois naturel non teinté et pourront également être choisies parmi les couleurs RAL ci-dessous RAL 1000 ; RAL 1001 ; RAL 1002 ; RAL 1013 ; RAL 1014; RAL 1015 ; RAL 9001 ; RAL 9002 ; RAL 9003 ; RAL 9010 ; RAL 9016. ; Les couleurs des parements des séchoirs à tabac pourront également être choisies suivant les couleurs RAL suivantes (RAL 8017, RAL 8019 et RAL 8022) ainsi que le RAL 9018 pour les ajouts en bois.

2) Toitures :

La pente des toitures devra être comprise entre 28 et 35%, à l'exception des extensions où la pente n'est pas réglementée.

Les toitures à pente seront réalisées en tuiles d'aspect ton vieilli.

Les annexes devront présenter une toiture d'aspect identique à celle de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

3) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,80 m et sera de préférence constituée :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage ;
- d'une clôture légère à claire-voie non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.),
- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 0.80 mètres.

En limite séparative, la clôture sera de préférence constituée :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage ,
- d'une clôture légère à claire-voie non maçonnée (d'autres natures que le parpaing, la brique, etc.).

La surélévation par des matériaux différents est interdite.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions particulières:

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Éléments de paysage identifiés et protégés

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

DEFINITIONS

ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Une baie principale est une ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies qui ne présentent pas ces caractéristiques sont considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

Les « jours de souffrance » au sens du code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage)

Les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cage d'escalier, dégagements)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme

Le **coefficient d'occupation** du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux en vue de l'application de l'article L. 520-1 et sous réserve de la franchise de 1 000 mètres carrés par établissement mentionnée à l'article L. 520-7 :

1. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion.

2. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peut être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieures, mais satisfaisant un besoin collectif. Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. Selon l'article R 520-1-1, est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE ARTISANALE

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

Il s'agit des constructions à usage d'activités non directement productrices de biens de consommation comme le commerce, les services, l'administration, les professions libérales.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

CONSTRUCTION A USAGE DE SERVICE

Il s'agit des constructions à usage d'activités ne conduisant pas à la production d'un bien matériel et pouvant correspondre à une fonction d'utilité commune, publique.

CONSTRUCTIONS CONTIGUES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé.

Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

Modification du PLU de Pondaurat

Règlement

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières.

HAUTEUR

1) La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

Dans le cas de toit à la mansard, la hauteur est calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture.

Si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillies, ces ouvertures sont considérées comme incorporées à la façade et la hauteur est calculée jusqu'au dessus de ces baies.

2) La hauteur totale d'un bâtiment mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

3) Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

PIECES PRINCIPALES

Il s'agit de pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambres, salle de séjour, cuisine) pour l'habitation.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.