

COMMUNE DE PELLEGRUE

2^{ÈME} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. RÈGLEMENT D'URBANISME



Elaboration prescrite par Délibération du Conseil Municipal du **3 Mars 2006**
Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal du **30 Juillet 2010**
PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du **29 Juin 2011**
PLU modifié par Délibération du Conseil Municipal du **11 Septembre 2012**

Projet de modification soumis à
Enquête Publique
du **15 novembre 2013** au **07 janvier 2014**

PLU modifié par délibération du
CONSEIL MUNICIPAL
du **14 mars 2014**

Affaire n°13-21e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	5
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	13
CHAPITRE 3 - ZONE UE.....	21
CHAPITRE 4 - ZONE UX.....	27
CHAPITRE 5 - ZONE 1AU.....	35
CHAPITRE 6 - ZONE 1AUX	45
CHAPITRE 7 - ZONE 2AU.....	53
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	59
CHAPITRE 8 - ZONE A	61
CHAPITRE 9 - ZONE N	69

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et suivants et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PELLEGRUE située dans le Département de la Gironde.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

2. Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Chapitre I : Zone UA
- Chapitre II : Zone UB
- Chapitre IV : Zone UE
- Chapitre V : Zone UX
- Chapitre VI : Zone 1AU
- Chapitre VIII : Zone 1AUX
- Chapitre VII : Zone 2AU

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- Chapitre IX : Zone A
- Chapitre X : Zone N

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond au bourg ancien, central, caractérisé par un bâti dense composé d'habitations, de commerces, d'équipements collectifs et de services. Les constructions sont implantées généralement en ordre continu le long des voies.

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichage

5. Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- 1.2 - Les opérations à usage industriel, artisanal ou commercial,
- 1.3 - Les constructions à usage agricole,
- 1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

- 3.3 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.
- 3.4 - Les voies créées à l'occasion d'opérations en centre ancien auront des caractéristiques compatibles avec la trame urbaine de la Bastide (voies rectilignes respectant la trame perpendiculaire existante) ou du tour de ville.

3.5 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.6 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

◆ AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Toutefois, les constructions nouvelles pourront respecter un retrait de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques à l'une des conditions suivantes :

- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec le caractère traditionnel des constructions de la zone : dans ce cas, la hauteur minimale du mur est fixée à 2 m avec une hauteur maximale de 3,50 m ;
- Le terrain présente une façade sur rue, soit d'une largeur inférieure à 4 m, soit d'une largeur supérieure à 25 mètres.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre (donnant sur les voies et emprises publiques).

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve de leur intégration dans le tissu urbain.

7.3 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction nouvelle ne pourra excéder 12m au faîtage.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les équipements de superstructure ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire de Pellegrue est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons périgourdines, maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima.

11.2 - Elles devront être couvertes de tuiles creuses (deux tons minimum), de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.

Les pentes de toit ne pourront excéder 37 %.

11.3 - Les constructions telles que les garages, abris de jardin, pièce supplémentaire, ... pourront comporter une seule pente.

11.4 - Sont proscrits les enduits écrasés, fraisés et bruts de lance à granulométrie.

11.5 - Sont prescrits les enduits « pierre à vue », ton pierre de Gironde (tons pierre naturelle, beige, ocre, gris (pierre vieillie)).

Clôtures

11.6 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80m, en harmonie de coloration et de matériaux au bâtiment existant sur la parcelle ou la perspective monumentale de l'espace public (rue ou place).
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

Eléments en saillie

11.7 - Les installations techniques de climatiseurs doivent être intérieures au bâti et ne faire apparaître en baies de façades que les grilles d'extraction d'air. Les appareils de climatisation destinés à être posés à l'extérieur seront intégrés à la façade.

11.8 - Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les toitures des constructions sera disposée de manière à être la moins visible depuis l'espace public.

Bâtiments annexes

11.9 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale.

Constructions destinées aux activités et équipements

11.10 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou similaire, aggloméré crépis ou le bois.

ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

14.2 - La surface de plancher maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux premières extensions du Centre sous forme d'îlots périphériques ou l'extension le long des voies. Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien, composent une densité importante mais dans une moindre mesure qu'en zone UA. Cette zone a vocation d'habitat, de commerces, d'équipements, de services et d'activités peu nuisantes.

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- 1.2 - Les opérations à usage industriel, artisanal ou commercial,
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage agricole,
- 1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes,
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- 2.2 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- 2.3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.
- 3.3 - Au-delà d'une profondeur de 50m, l'accès aux unités foncières sera limité à une bande ou voie d'accès quelques soit le nombre de constructions à desservir et répondre aux prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

◆ VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques***

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations ou ensembles de logements.

Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

◆ AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux RD 15, RD16 et RD 672 : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.3 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.4 - Pourront déroger aux articles 6.1 et 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les piscines.

ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m ; les balcons et les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6,50 m à l'acrotère.

10.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

10.3 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.4 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.), ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent, dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 1m.
- b) pour les éléments de production d'énergie renouvelable à condition que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 12m, sous réserve de ne pas créer de nuisances et que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

10.5 - La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire de Pellegrue est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons périgourdines, maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

11.2 - Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

Les pentes de toit ne pourront excéder 25 à 40%.

11.3 - Les constructions telles que les garages, abris de jardin, pièce supplémentaire, ... pourront comporter une seule pente.

11.4 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales.

Murs

11.5 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent) est interdit.

11.6 - Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre; à l'exception du blanc.

11.7 - PVC : il pourra être utilisé pour les seules utilisations de menuiseries extérieures, des avant-toits et en bardage.

11.8 - Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect des matériaux naturels, dans les tons de bois, sable ou ocre, à l'exception du blanc

11.9 - Les bâtiments annexes aux constructions principales telles que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.

11.10 - Pour les bâtiments d'activités commerciales, les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Constructions de type contemporain

11.11 - L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.12 - Les toitures terrasses seront autorisées :

- à condition que leur hauteur ne dépasse pas 6,50m à l'acrotère,
- lorsqu'elles seront masquées par des acrotères,
- lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Clôtures

11.13 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;

Eléments en saillie

11.14 - Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les toitures des constructions sera disposée de manière à être la moins visible depuis l'espace public.

Les éléments de production d'énergie renouvelable (éoliennes) sont autorisées à condition que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 12m, sous réserve de ne pas créer de nuisances et que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.2 - Dans les opérations d'aménagement et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé 2 emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus 1 emplacement pour 4 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

12.4 - Hors opération d'aménagement ou groupes d'habitations, il est exigé un minimum de 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

◆ ACTIVITES

12.5 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de :

- 80 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 60 m² de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

◆ AUTRES CAS

12.6 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

13.3 - Les ensembles d'habitation (par exemple les lotissements...) devront comporter 10% d'espace libre dont 1/3 d'un seul tenant traité de façon minéralisée ou végétalisée. (Généralisation à toutes les opérations ou définition d'un seuil minimal de surface : par exemple 5 000m² de terrain).

ESPACES BOISES A CONSERVER

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UB.

14.2 - La surface de plancher maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE 3 - ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone spécifique affectée aux équipements publics (sport, culture, scolaire, ...)

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usages d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ou à fonction d'entrepôt.

1.2 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

◆ AUTRES RESEAUX

4.8 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.9 - Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à la RD 672: les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

6.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Toutefois, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

a) pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.), de constructions ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

b) pour les éléments de production d'énergie renouvelable à condition que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 12m, sous réserve de ne pas créer de nuisances et que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire de Pellegrue est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons périgourdines, maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et aux perspectives monumentales.

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

11.2 - Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte terre cuite naturelle, claire, vieillie, rose, paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

Les pentes de toit ne pourront excéder 25 à 40 %.

Murs

11.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent) est interdit.

11.4 - Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre ; à l'exception du blanc.

11.5 - Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect des matériaux naturels, dans les tons gris, sable ou ocre, à l'exception du blanc

Constructions de type contemporain

11.6 - L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.7 - Les toitures terrasses seront autorisées :

- à condition que leur hauteur ne dépasse pas 9m à l'acrotère,
- lorsqu'elles seront masquées par des acrotères,
- lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Eléments en Saillie

11.8 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être soit posés sur le toit, soit intégrés à la volumétrie générale des toits.

11.9 - Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les toitures des constructions sera disposée de manière à être la moins visible depuis l'espace public.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Les éléments de production d'énergie renouvelable (éoliennes) sont autorisées à condition que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 12m, sous réserve de ne pas créer de nuisances et que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

ARTICLE UE12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les aires de stationnement, quelles que soient leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération. .

13.3 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UE.

14.2 - La surface de plancher maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE 4 - ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX, le long de la RD672, est une zone équipée destinée à recevoir à court terme des constructions à usage artisanal ou commercial, à l'exclusion des constructions et des industries lourdes ou incompatibles avec les lieux environnants.

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et les opérations à usage industriel,
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- 1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 50 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

Installations classées

- 2.2 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

Divers

- 2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

◆ VOIRIE

3.4 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

◆ AUTRES RESEAUX

4.8 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.9 - Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Hors des limites de l'agglomération et en l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter :

- à 35m par rapport à l'axe de la RD672 pour les habitations,
- à 25m par rapport à l'axe de la RD672 pour les autres types de constructions,
- à 25m par rapport à l'axe de la RD615, 15E3 et 16 pour les habitations,
- à 20m par rapport à l'axe des RD615, 15E3 et 16 pour les autres types de constructions,
- à 20m par rapport à l'axe des RD128 pour les habitations,
- à 15m par rapport à l'axe de la RD128 pour les autres types de constructions.

6.3 - Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5,00m.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve de leur intégration dans le tissu urbain.

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

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

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

9.2 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.3 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6,50 m à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Traitement des façades

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

1.1 Murs

11.2 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.3 - Seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

1.2 Revêtement des façades

11.4 - Les revêtements de façades seront mats.

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

2. Couverture, qualité des matériaux de couverture.

Objectif :

11.7 - Vu la spécificité de la zone, le principe retenu pour le traitement des toitures est l'utilisation d'acrotères pour les bâtiments à bardages métalliques.

2.1 Forme

11.8 - Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

11.9 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

2.2 Ouvertures dans le plan de la toiture

11.10 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

2.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques

Objectif :

Il s'agit d'éviter que les couvertures ne se peuplent d'ouvrages techniques nombreux et sans ordre.

11.11 - Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différentes sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

11.12 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

11.13 - Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

3. Clôtures

11.14 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

11.15 - Les clôtures maçonnées seront peintes, sauf si le matériau et sa mise en œuvre sont de qualité suffisante pour rester apparent.

4. Éléments en Saillie

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les toitures des constructions sera disposée de manière à être la moins visible depuis l'espace public.

Les éléments de production d'énergie renouvelable (éoliennes) sont autorisées à condition que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 12m, sous réserve de ne pas créer de nuisances et que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

ARTICLE UX12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**◆ ACTIVITES**

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Le stationnement doit être assuré à raison d'un emplacement au moins par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.

◆ AUTRES CAS

12.3 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les aires de stationnement, quelles que soient leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération. .

13.3 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse.

13.4 - Les ensembles d'activités (par exemple les lotissements...) devront comporter 5% d'espace libre dont 1/3 d'un seul tenant traité de façon végétalisée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UX.

14.2 - La surface de plancher maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE 5 - ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, réservées à l'urbanisation future de la commune. La construction d'ensembles d'habitation peut y être admise, à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En conséquence, seules des opérations d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations, ZAC...) à usage d'habitations et de services seront autorisées dans la mesure où les équipements seront réalisés.

On distingue deux types de zones 1AU :

- un secteur 1AUb à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UB (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UB).
- un secteur 1AUc mixte à vocation d'habitat, de commerces et d'artisanat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UB (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UB).
- un secteur 1AUD à vocation d'habitat, dont la hauteur est volontairement limitée en raison des cônes de vue sur l'église et la silhouette de la bastide.
- un secteur 1AUe à vocation d'accueil d'équipement

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichage

5. Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage artisanal, industriel et d'entrepôt.
- 1.2 - Les constructions isolées à usage agricole
- 1.3 - Les constructions isolées à usage d'habitat, de commerce, de bureaux.
- 1.4 - Les constructions ou installations nouvelles, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, etc. à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.2 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.
- 2.3 - Les opérations globales d'aménagement (obligation de cumuler les 4 conditions) :
 - qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum
 - qu'ils prennent en compte l'aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire aux points de passage définis à l'article 3) défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.
 - que ces opérations donnent lieu à la création d'espaces collectifs végétalisés et de voies de desserte internes.
 - que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- 2.4 - En application du d) de l'article L.123-2, dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une certaine surface destinée à l'habitation au logement locatif social doit être prévue :

Opération d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher d'habitat réservés aux logements locatifs sociaux à créer :
10 ≥ x ≤ 15 logements	3 logements
≥ à 15 logements	20% de la surface de plancher avec un minimum de 4 logements

2.5 - Dans les secteurs 1AUb et 1AUd, les opérations globales d'aménagement à vocation d'habitat, sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- de bureaux,
- de constructions à usage d'annexes,
- d'équipement public ou d'intérêt collectif

2.6 - Dans les secteurs 1AUc, les opérations globales d'aménagement, sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'hôtellerie et de restauration,
- de commerce en rez-de-chaussée des constructions,
- d'artisanat en rez-de-chaussée des constructions,
- de bureaux,
- de constructions à usage d'annexes,
- d'équipement public ou d'intérêt collectif

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

◆ VOIRIE

3.6 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.7 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

3.8 - Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m. Dans ce cas, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations ou ensembles de logements.

Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

◆ AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions principales doivent être édifiées à 5m minimum des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer à l'intérieur ou à l'extérieur de l'opération.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

6.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans les secteurs 1AUb et 1AUd, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,00m.

- soit en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 3,00m.

7.2 - Dans le secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées

- soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre (donnant sur les voies et emprises publiques).

- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,00m.

- soit en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,00m.

7.3 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit, peuvent être implantées en limites séparatives et en fond de parcelles.

7.4 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.6 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Dans les secteurs 1AUb et 1AUc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6,50 m à l'acrotère.

10.2 - Dans les secteurs 1AUd : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 3,50 m à l'acrotère.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire de Pellegrue est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons périgourdines, maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

11.2 - Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte terre cuite naturelle, claire, vieillie, rose, paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

Les pentes de toit ne pourront excéder 25 à 40 %.

11.3 - Les constructions telles que les garages, abris de jardin, pièce supplémentaire, ... pourront comporter une seule pente.

Murs

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent) est interdit.

11.5 - Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre ; à l'exception du blanc.

11.6 - PVC : il pourra être utilisé pour les seules utilisations de menuiseries extérieures, des avant-toits et en bardage.

11.7 - Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect des matériaux naturels, dans les tons de bois, sable ou ocre, à l'exception du blanc.

11.8 - Les bâtiments annexes aux constructions principales, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.

Constructions de type contemporain

11.9 - L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.10 - Les toitures terrasses seront autorisées :

- à condition que leur hauteur ne dépasse pas 6,50m à l'acrotère (dans les secteurs 1AUb et 1AUc) et 3,50m à l'acrotère (dans les secteurs 1AUd),

- lorsqu'elles seront masquées par des acrotères,

- lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;

Éléments en Saillie

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les toitures des constructions sera disposée de manière à être la moins visible depuis l'espace public.

Les éléments de production d'énergie renouvelable (éoliennes) sont autorisées à condition que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 12m, sous réserve de ne pas créer de nuisances et que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

◆ **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

12.2 - Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison de :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement :

- surface de plancher $\leq 80 \text{ m}^2$: 1 place par logement ;
- surface de plancher $\geq 80 \text{ m}^2$: 2 places par logement.

Dans tous les cas, il sera exigé au minimum un emplacement supplémentaire pour quatre logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

◆ **ACTIVITES**

Bureaux - Artisanat - Commerces :

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 80 m^2 de surface de plancher, à l'exception des constructions à usage de commerce et d'artisanat d'une superficie inférieure à 150 m^2 .

◆ **AUTRES CAS :**

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de place de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur localisation par rapport aux parkings publics existants à proximité et de l'éventuel foisonnement (usage non simultané).

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les opérations groupées (opérations ou ensembles d'habitation) auront au moins 10% de leur superficie, traités en espaces verts communs. Il est précisé que les sur-largeurs arborées, avec une largeur minimale de 3,50m, seront considérées comme espace vert d'un seul tenant, elles pourront être soit latérales, soit centrales.

13.3 - Les aires de stationnement, quelles que soient leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération. .

13.4 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone 1AU.

14.2 - La surface de plancher maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE 6 - ZONE 1AUX

Caractère de la zone :

La zone 1AUX, le long de la RD672, est une zone naturelle peu ou non équipée, réservée à l'urbanisation future de la commune. La construction d'ensembles à usage d'activités économiques artisanales, commerciales, industrielles d'entrepôts et de bureaux, à l'exclusion des constructions et des industries lourdes ou incompatibles avec les lieux environnants, peut y être admise, à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En conséquence, seules des opérations d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations, ZAC...) à usage d'activités et de bureaux seront autorisées dans la mesure où les équipements seront réalisés.

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichage

5. Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions individuelles à usage de commerces, d'artisanat, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier,
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation,
- 1.4 - Les constructions à usage agricole et forestier,
- 1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- 1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et aux aménagements de voies.

ARTICLE 1AUX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les opérations d'ensemble à usage artisanal, commercial, industriel, de bureaux et d'entrepôt liées aux commerces et à l'artisanat à condition que :
 - a) Le programme et l'organisation de ces opérations s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.
 - c) Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
 - d) le programme et l'organisation de ces opérations s'intègrent dans le programme d'aménagement paysager défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.
- 2.2 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-service ou des activités autorisées dans la zone.
- 2.3 - A l'intérieur de ces opérations ne sont admis que :
 - les constructions à usage d'hébergement à condition :
 - d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,
 - que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
 - d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
 - d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destinées au gardiennage par opération d'ensemble ou par lot.
 - les constructions à usage de bureaux, de commerces,
 - les constructions à usage artisanal et industriel,
 - les constructions à usage d'entrepôts,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de recevoir plus de 10 véhicules,
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

- 2.5 -** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- 2.6 -** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération,
- 2.7 -** Les constructions et installations, à usage d'activités liées au traitement, au recyclage des déchets, à la protection de l'environnement, ainsi que les installations connexes ou complémentaires à ces activités.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1 -** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.3 -** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- 3.4 -** Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 672.

◆ VOIRIE

- 3.5 -** Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.6 -** Les voies nouvelles desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 12 m d'emprise.
- 3.7 -** Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- 3.8 -** Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.
- 3.9 -** La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 150 m de longueur est interdite.

ARTICLE 1AUX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

- 4.1 -** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

◆ **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations ou ensembles de logements.

Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

◆ **AUTRES RESEAUX**

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE 1AUX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Hors des limites de l'agglomération et en l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter :

- à 35m par rapport à l'axe de la RD672 pour les habitations,
- à 25m par rapport à l'axe de la RD672 pour les autres types de constructions,
- à 25m par rapport à l'axe de la RD615, 15E3 et 16 pour les habitations,
- à 20m par rapport à l'axe des RD615, 15E3 et 16 pour les autres types de constructions,
- à 20m par rapport à l'axe des RD128 pour les habitations,
- à 15m par rapport à l'axe de la RD128 pour les autres types de constructions.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5,00m.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve de leur intégration dans le tissu urbain.

ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AUX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

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

9.2 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.3 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6,50 m à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE 1AUX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Traitement des façades

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

1.1 Murs

11.2 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.3 - Seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

11.4 - Pour les constructions de conception traditionnelle, les enduits seront de ton pierre de Gironde.

1.2 Revêtement des façades

11.5 - Les revêtements de façades seront mats et monochrome de tons brun, vert ou gris.

11.6 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.7 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

2. Couverture, qualité des matériaux de couverture.

Objectif :

11.8 - Vu la spécificité de la zone, le principe retenu pour le traitement des toitures est l'utilisation d'acrotères pour les bâtiments à bardages métalliques.

2.1 Forme

11.9 - Vu la spécificité de la zone et les impératifs techniques liés aux bâtiments de commerce, d'activités ou d'industrie les toitures des bâtiments seront dissimulées derrière des acrotères.

11.10 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

2.2 Ouvertures dans le plan de la toiture

11.11 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

2.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques

Objectif :

11.12 - Il s'agit d'éviter que les couvertures ne se peuplent d'ouvrages techniques nombreux et sans ordre.

11.13 - Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différentes sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

11.14 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

3. Clôtures

11.15 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

11.16 - Les clôtures maçonnées seront peintes, sauf si le matériau et sa mise en œuvre sont de qualité suffisante pour rester apparent.

4. Éléments en Saillie

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les toitures des constructions sera disposée de manière à être la moins visible depuis l'espace public.

Les éléments de production d'énergie renouvelable (éoliennes) sont autorisées à condition que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 12m, sous réserve de ne pas créer de nuisances et que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

ARTICLE 1AUX12 : AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**◆ ACTIVITES**

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être au minimum les suivantes :

- commerces : 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface de plancher
- bureaux : 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface de plancher
- artisanat, industrie : 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface de plancher
- entrepôt : 1 place pour 300 m² jusqu'à 900 m² de surface de plancher et 1 place pour 500 m² de surface de plancher au-delà,
- hébergement hôtelier : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher

◆ AUTRES CAS

12.3 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les aires de stationnement, quelles que soient leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération.

13.3 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse.

13.4 - Les ensembles d'activités (par exemple les lotissements...) devront comporter 5% d'espace libre dont 1/3 d'un seul tenant traité de façon végétalisé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone 1AUX.

14.2 - La surface de plancher maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE 7 - ZONE 2AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat ou de bureaux et services.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichage

5. Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Toutes constructions nouvelles.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - L'aménagement des constructions existantes.
- 2.2 - L'extension limitée à 25% de la surface des constructions existantes.
- 2.3 - Les annexes des bâtiments existants à condition d'être liés aux constructions autorisées.
- 2.4 - Les changements de destinations des bâtiments agricoles anciens ayant perdu leur fonction de bâtiments agricoles.
- 2.5 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de leur nécessité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- 4.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement.
- 6.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre semi-continu ou discontinu et respecter un recul de 5m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit, peuvent être implantées en limites séparatives.

7.3 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 5,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des annexes isolées ne pourra excéder 3,50m à l'égout du toit.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire de Pellegrue est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons périgourdines, maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

11.2 - Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte terre cuite naturelle, claire, vieillie, rose, paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

Les pentes de toit ne pourront excéder 25 à 40 %.

11.3 - Les constructions telles que les garages, abris de jardin, pièce supplémentaire, ... pourront comporter une seule pente.

Murs

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent) est interdit.

11.5 - Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre; à l'exception du blanc.

11.6 - PVC : il pourra être utilisé pour les seules utilisations de menuiseries extérieures, des avant-toits et en bardage.

11.7 - Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect des matériaux naturels, dans les tons de bois, sable ou ocre, à l'exception du blanc.

11.8 - Les bâtiments annexes aux constructions principales, tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.

Constructions de type contemporain

11.9 - L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.10 - Les toitures terrasses seront autorisées :

- à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50m à l'acrotère,
- lorsqu'elles seront masquées par des acrotères,
- lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Clôtures

11.11 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

Éléments en Saillie

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les toitures des constructions sera disposée de manière à être la moins visible depuis l'espace public.

Les éléments de production d'énergie renouvelable (éoliennes) sont autorisées à condition que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 12m, sous réserve de ne pas créer de nuisances et que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

ARTICLE 2AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 8 - ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cependant, la zone A compte des secteurs où se trouvent des constructions à usage d'habitations qui sont insuffisamment desservies par les réseaux et où la population résidente est composée d'agriculteurs et de personnes n'ayant aucun lien avec l'agriculture. Ces secteurs sont sectorisés en Ah afin de gérer les constructions existantes.

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.
- 1.2 - En secteur Ah, toute nouvelle construction est interdite, sauf celles autorisées à l'article A 2.6.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- c) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
 - les hébergements hôteliers (comme par exemple l'agrotourisme, les gîtes ruraux, ...) à condition de s'inscrire dans le volume des constructions existantes,
 - les hébergements de plein air soumis à simple déclaration,

d) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage,

e) Les constructions nécessaires aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaire au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance de ces établissements, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.3 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.4 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

2.5 - En secteur Ah, les extensions des constructions existantes à usages d'habitation, à hauteur de 20 % des surfaces de plancher déjà existantes.

2.6 - En secteur Ah, les annexes et les piscines des constructions existantes à usages d'habitation.

2.7 - En secteur Ah, le changement de destination des constructions repérées au titre du 7 ° alinéa de l'article L. 123-1-5 pour une vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier à condition de rester dans le volume des constructions existantes et donc d'éviter toute extension.

2.8 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

a) Dispositions générales

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

3.3 - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 672.

3.4 - Le long des autres voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

◆ VOIRIE

3.5 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations ou ensembles de logements.

Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

◆ AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Par rapport aux voies départementales, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul de :

- 35m par rapport à l'axe de la RD672 pour les habitations,
- 25m par rapport à l'axe de la RD672 pour les autres types de constructions,
- 25m par rapport à l'axe de la RD615, 15E3 et 16 pour les habitations,
- 20m par rapport à l'axe des RD615, 15E3 et 16 pour les autres types de constructions,
- 20m par rapport à l'axe des RD128 pour les habitations,
- 15m par rapport à l'axe de la RD128 pour les autres types de constructions.

6.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 50m². La hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- pour les bâtiments agricoles.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau naturel du sol (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 - La hauteur maximale des autres constructions (habitations,...) est fixée à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6,50 m à l'acrotère.

10.3 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 12m, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maxi de 30%.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.5 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.6 - En secteur Ah, la hauteur des extensions des constructions existantes est fixée à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6,50 m à l'acrotère.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les bâtiments d'activités agricoles etc..., s'ils sont réalisés, pourront être réalisés en bardage métallique.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.

Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

A - Toiture

11.1 - Elles seront à deux pentes recouvertes en tuiles « canal » ou d'aspect similaire, en terre cuite de teinte naturelle claire.

11.2 - La pente des toits n'excèdera pas 25 à 40%, sauf en cas d'utilisation de l'énergie solaire ou elle pourra être plus importante.

B – Façades et parements extérieurs

11.3 - Les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de brillance.

11.4 - Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les enduits seront de teinte claire à l'exception du blanc.

C - Clôtures

11.5 - Elles seront à claire voie ou composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un treillage métallique. Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80m.

ARTICLE A12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - En secteur Ah, la hauteur des extensions des constructions existantes est fixée à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6,50 m à l'acrotère.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ESPACES BOISES CLASSES

13.5 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - En conséquence ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

13.7 - Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.130.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

CHAPITRE 9 - ZONE N

Caractère de la zone :

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cependant, les zones N regroupent des secteurs où se trouvent des constructions à usage d'habitations qui sont insuffisamment desservies par les réseaux et où la population résidente est composée d'agriculteurs et de personnes n'ayant aucun liens avec l'agriculture.

Elle comprend 4 secteurs :

- Deux secteurs Ne, qui regroupent le secteur pour extension du cimetière et le secteur des équipements de la station d'épuration.

- Un secteur Nk, réservé au camping et au caravanage.

- Un secteur NI, réservé aux activités touristiques et de loisirs

- Un secteur Np, de protection de la zone Natura 2000 caractérisant le « réseau hydrographique du Dropt ».

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichage

5. Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.
- 1.2 - En secteurs Np, toutes les constructions nouvelles y compris celles à usage forestier.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2.2 - Les extensions des constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières existantes, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- 2.3 - Les extensions de constructions existantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
 - b) L'extension des logements existants non liés à l'exploitation agricole (cette extension pourra être égale à 25% de la surface de plancher du logement existant.
 - c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, piscines.
 - d) Les changements de destination des constructions qui sont construites en pierre.
- 2.4 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- 2.5 - Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ..), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.
- 2.6 - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs de production d'énergies bioclimatiques (capteurs solaires, ...), sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.
- 2.7 - **Dans les secteurs Ne et NI**, les constructions à usage d'équipements collectifs, sportifs ou de loisirs à condition que :
 - a) les aménagements ne comportant que des constructions légères liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.
 - b) le programme et l'organisation des projets soient élaborés conjointement avec la commune et les services administratifs compétents.
 - c) les aménagements ne portant que sur la reconstruction et/ou l'extension des équipements existants,
 - d) les extensions des constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

2.8 - Dans le secteur Nk, sont autorisés :

- a) Les terrains aménagés de camping et de caravanage, de mobil-homes, d'habitations légères de loisirs dont la surface d'habitation est de moins de 35m², les aires naturelles de camping, n'excédant pas 50 emplacements à l'hectare.
- b) La création de constructions à usage d'habitation (accueil, logements de fonction ou de gardiennage, réception, local technique, ...) dans la limite 150m² maximum de surface de plancher, à condition qu'ils soient liés à des terrains de camping ou de caravanage, et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière
- c) Les constructions liés à la gestion de la zone (sanitaires, wc...).
- d) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ou non nécessaire à la vocation de la zone.
- e) Les aires de stationnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES*****a) Dispositions générales***

- 3.1 -** Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.
- 3.3 -** En secteur Nk, au-delà de quatre emplacements, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

- 3.4 -** Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 672.
- 3.5 -** Le long des autres voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

◆ VOIRIE

- 3.6 -** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.7 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques***

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.6 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations ou ensembles de logements.

Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

◆ AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

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

6.1 - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Par rapport aux voies départementales, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul :

- 35m par rapport à l'axe de la RD672 pour les habitations,
- 25m par rapport à l'axe de la RD672 pour les autres types de constructions,
- 25m par rapport à l'axe de la RD615, 15E3 et 16 pour les habitations,
- 20m par rapport à l'axe des RD615, 15E3 et 16 pour les autres types de constructions,
- 20m par rapport à l'axe des RD128 pour les habitations,
- 15m par rapport à l'axe de la RD128 pour les autres types de constructions.

6.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

6.4 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 10m des berges des ruisseaux.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 50m². La hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- pour les bâtiments agricoles.

7.2 - En secteur Nk, toute construction, ainsi que les emplacements de tente et de caravane doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10m.

7.3 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6,50 m à l'acrotère.

10.2 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.3 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

11.2 - Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte terre cuite naturelle, claire, vieillie, rose, paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières.

Les pentes de toit ne pourront excéder 25 à 40 %.

11.3 - Les constructions telles que les garages, abris de jardin, pièce supplémentaire, ... pourront comporter une seule pente.

Murs

11.4 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent) est interdit.

11.5 - Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre ; à l'exception du blanc.

11.6 - PVC : il pourra être utilisé pour les seules utilisations de menuiseries extérieures, des avant-toits et en bardage.

11.7 - Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect des matériaux naturels, dans les tons de bois, sable ou ocre, à l'exception du blanc

11.8 - Les bâtiments annexes aux constructions principales telles que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.

Constructions de type contemporain

11.9 - L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.10 - Les toitures terrasses seront autorisées :

- à condition que leur hauteur ne dépasse pas 6,50m à l'acrotère,
- lorsqu'elles seront masquées par des acrotères,
- lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;

Éléments en Saillie

11.11 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les toitures des constructions sera disposée de manière à être la moins visible depuis l'espace public.

Les éléments de production d'énergie renouvelable (éoliennes) sont autorisées à condition que la hauteur de l'installation ne dépasse pas 12m, sous réserve de ne pas créer de nuisances et que ces installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages naturels et urbains environnants.

ARTICLE N12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1. Normes

12.2 - Il doit être au moins aménagé:

- pour les constructions à usage logement et "logement de fonction" en secteur Nk :
 - deux places de stationnement par logement.
- pour les terrains de camping, de caravanage en secteur Nk:
 - une place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane ; ce stationnement doit être inclus dans le périmètre de l'emplacement.

12.3 - Ces places de stationnement peuvent être regroupées en un nombre limité de points de l'opération.

Toutes les aires de stationnement doivent être aménagées en dehors des voies publiques ou privées communes sur l'unité foncière.

2. Mode de réalisation

12.4 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

12.5 - Lorsque les places de stationnement sont regroupées en un nombre limité de points de l'opération, chaque emplacement de camping peut avoir une superficie minimale comprise entre 100m² et 125m².

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Cette disposition ne s'applique pas aux cours des exploitations agricoles ou sylvicoles existantes ou en extension.

13.3 - En secteur Nk :

- a) Les opérations autorisées dans ce secteur (camping et de caravanage, les aires naturelles de camping, ...) auront au moins 20% de leur superficie, traités en espaces verts communs dont 10% d'un seul tenant.
- b) Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Tout abattage d'arbre devra recevoir, au préalable, l'autorisation municipale.
- c) Les délimitations d'emplacements doivent être plantées d'arbustes buissons, une partie tampon doit être laissée autour des sanitaires et des parkings.
- d) Un aménagement particulier doit être réalisé autour des aires spéciales de stationnement des caravanes qui ne sont pas utilisées afin d'en masquer la vue.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.5 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse et non caduque faisant appel aux essences locales.

13.6 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ESPACES BOISES CLASSES

13.7 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.8 - En conséquence ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

13.9 - Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.130.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - En secteur Nk, le nombre d'emplacements dans les terrains de camping et de caravanage ne doit pas excéder 50 à l'hectare.

14.2 - Non réglementé pour le reste de la zone.