

POMPIGNAC

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Modification prescrite	Enquête publique	Modification approuvée
Le 17/05/2024	Du 16/09/2024 au 15/10/2024	Le 12/12/2024

Vu pour être annexé le

Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
A. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	5
B. PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	5
C. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
D. CONDITIONS DE MESURE DES RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
E. APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : RECLS EN BORDURE DES VOIES AUTOROUTIERES, DE CONTOURNEMENT ET DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION	6
F. CONDITIONS DE MESURE DES HAUTEURS	6
G. ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	6
H. PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	6
I. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	6
J. OUVRAGES SPECIFIQUES	7
K. DEFINITION DES ACCES, BANDES D'ACCES ET VOIES	7
L. DEFINITION DES ANNEXES AUX BATIMENTS	7
M. DEFINITION DU TERRAIN NATUREL AVANT TRAVAUX	7
N. CORRELATION ENTRE L'EMPRISE AU SOL, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET LES DESSERTES ET STATIONNEMENT	7
O. CHANGEMENT DE DESTINATION	8
P. COURS D'EAU ET FOSSES	9
TITRE II – ZONE URBAINE	10
Chapitre 1. Dispositions applicables en secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uy	11
TITRE III – ZONES A URBANISER	20
Chapitre 2. Dispositions applicables en zone AU	21
Chapitre 3. Dispositions applicables en zone AUm	28
TITRE IV – ZONES AGRICOLE	35
Chapitre 4. Dispositions applicables en zone A	36
Chapitre 5. Dispositions applicables en secteur A1	41
Chapitre 6. Dispositions applicables en secteur A2	43
TITRE V – ZONES NATURELLES	49
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone N	50
Chapitre 8. Dispositions applicables en secteur N1	53
Chapitre 9. Dispositions applicables en secteur N2	55
Chapitre 10. Dispositions applicables en secteur NL	61

Envoyé en préfecture le 13/12/2024
Reçu en préfecture le 13/12/2024
Publié le 12/12/2024
ID : 033-213303308-20241212-01_12_12_2024-DE



ANNEXES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

A. Champ d'application du règlement

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de POMPIGNAC y compris à l'intérieur des lotissements et ensembles d'habitation.

B. Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

Conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, 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.111-24-2 dudit code.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables.

Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- 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.

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 conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

C. Division du territoire en zones

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

Répartition des différentes zones, des secteurs et des sous-secteurs :

- Zone urbaine : secteurs Ua, Ub, Uc (sous-secteurs Uc1 à Uc4 et Uc1*), Ud (sous-secteurs Ud1, Ud1*, Ud2 et Udr), Ue et Uy.
- Zone à urbaniser - habitations, commerces, services : zone AU.
- Zone à urbaniser - habitations, artisanat, commerces : zone AUm.
- Zone agricole – agricole : zone A.
 - Secteur agricole – non constructible, espaces agricoles sensibles : secteur A1.
 - Secteur agricole – habitat existant de qualité architecturale et patrimoniale : secteur A2.
- Zone naturelle – zones vertes, zones humides et cours d'eau : zone N.
 - Secteur naturel – carrières souterraines : secteur N1.
 - Secteur naturel – habitat existant de qualité architecturale et patrimoniale : secteur N2.
 - Secteur naturel - équipements sportifs et de loisir : secteur NL (sous-secteur NLc : constructibilité liée aux activités du secteur).

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

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

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés dans le dossier de PLU (Pièce 4 – Règlement : pièce graphique).

D. Conditions de mesure des retraits par rapport aux limites séparatives

Quand les valeurs prescrites pour les retraits sont définies en référence à la hauteur des constructions, elles doivent être respectées en tout point de la construction. Une tolérance de 0,50m maximum est acceptée pour les avant-toits des toitures en pente.

La division d'une unité foncière en vue d'un détachement ne doit pas réduire les retraits du bâti conservé à une valeur inférieure à celle prescrite par le P.L.U.

E. Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme : reculs en bordure des voies autoroutières, de contournement et des voies classées à grande circulation

Sur la commune de POMPIGNAC :

L'article L.111.1.4. s'applique à la RN 89, classée Route Express.

Les abords non urbanisés de la RN 89 sont donc inconstructibles dans une bande de 100 m, sauf dans les cas d'un projet urbain justifié prévu par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

F. Conditions de mesure des hauteurs

La hauteur est calculée à l'égout de toiture et au faitage (pour les toits en pente) ou à l'acrotère (pour les toits plats), à partir du sol naturel avant travaux. Dans le cas d'avant-toit, la hauteur est mesurée au droit des façades, à partir du sol naturel avant travaux.

Si une seule valeur de hauteur est exprimée, elle est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux. Les toits mansardés doivent entrer dans le prospect.

Dans certains cas la hauteur peut être précisée en utilisant la notion de hauteur absolue, qui est le point le plus haut des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les terrains en pente, la valeur de la hauteur est appréciée tous les 15 m à partir du terrain naturel avant travaux sans que celle-ci puisse dépasser 30% de la hauteur autorisée hors pente.

Si pour des raisons liées aux risques naturels, l'autorité compétente impose une hauteur minimale de seuil, la hauteur de la construction est calculée à partir de ce seuil.

G. Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation

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

H. Patrimoine naturel, architectural et archéologique

Patrimoine naturel :

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

Patrimoine architectural et urbain :

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal de POMPIGNAC du 14 mai 2007.

Réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, (loi du 17 janvier 2001 modifiée par la Loi du 1er août 2003, le décret du 16 janvier 2002, la circulaire du 5 novembre 2003).

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.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du P.L.U.

I. Dispositions spécifiques aux postes de transformation électrique et autres constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du P.L.U., conformément à l'article I ci-dessus. Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14 du règlement des zones concernées.

Implantation des transformateurs :

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront de préférence s'harmoniser ou s'adosser à un bâtiment.

Aspect de la construction :

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (pierre de taille, parpaing avec placage, ou couverture et enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne peut être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est préconisée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

J. **Ouvrages spécifiques**

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

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

K. **Définition des accès, bandes d'accès et voies**

L'accès est une ouverture sur la façade d'une voie pour permettre le passage vers une parcelle.

La bande d'accès est une surface constituant un chemin privé ou public qui permet la desserte d'une ou plusieurs constructions, sans dépasser un seuil défini par le règlement.

La voie est une surface permettant d'assurer une circulation de transit et/ou la desserte d'un nombre important de lots et d'habitations ou d'exploitations.

La division d'une unité foncière en vue d'un détachement ne doit pas réduire la largeur des voies et accès conservée à une valeur inférieure à celle prescrite par le P.L.U.

L. **Définition des annexes aux bâtiments**

Les annexes sont des constructions accessoires de la construction principale. Une annexe peut être indépendante physiquement (non contiguë) ou accolée à la construction principale (si elle n'a pas de lien fonctionnel avec la construction principale). Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, (liste non exhaustive) ... Sa hauteur à l'égout du toit est limitée (2,50m à l'égout du toit).

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité. Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales.

En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

L'annexe doit avoir une surface de moins de 20 m² de surface de plancher et 60m² d'emprise au sol.

Le nombre d'annexes autorisé est limité à 3, sur la parcelle ou sur le terrain.

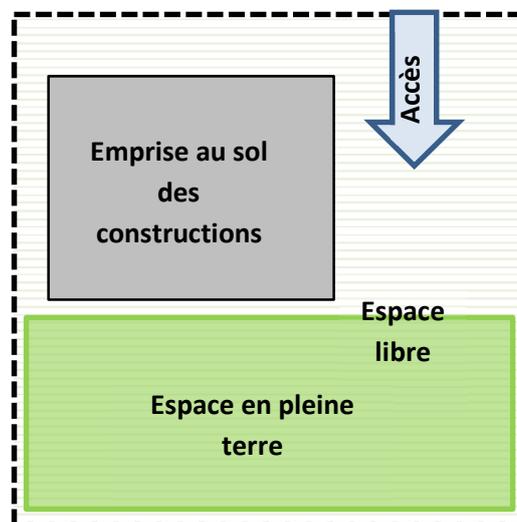
Même si l'annexe n'est pas soumise à autorisation, elle doit respecter en tous points les règles du PLU.

M. **Définition du terrain naturel avant travaux**

Le terrain naturel avant travaux est l'état du sol naturel avant intervention humaine ou après aménagement du sol datant de plus de dix ans.

N. **Corrélation entre l'emprise au sol, les espaces libres et plantations et les dessertes et stationnement**

Le présent règlement détermine pour les différentes zones et secteurs un pourcentage d'emprise au sol maximum par rapport à la surface de l'unité foncière (article 9), valeur qui est en corrélation avec un pourcentage de surfaces qui doit rester non occupé par les constructions (espaces libres et plantations, article 13). La surface restante de l'unité foncière, après addition des deux valeurs précédentes, est celle qui peut être attribuée aux dessertes et stationnements.

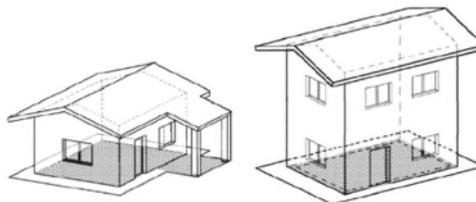


Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION le 12/12/2024
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

Définition d'emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60 m de hauteur : **les piscines enterrées sont incluses dans l'emprise au sol** ;
- Les débords de toitures de moins de 30 cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées,
- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.



Attention, l'emprise au sol des annexes doit être comptabilisée dans l'emprise au sol maximale des constructions.

L'emprise des espaces en pleine terre est déterminée pour chaque zone.

Espaces libres = Espaces non construits

Espaces libres = Espace en pleine terre + **accès perméable**

Un espace peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau pouvant s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

L'espace de pleine terre est un espace d'un seul tenant à l'intérieur du terrain ou de la parcelle.

Dans l'article 13 (espaces libres et plantations), les emprises des bandes d'accès et des servitudes de passage (fond servant, fond dominant), les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

(Cf annexes : limiter l'imperméabilisation des sols CAUE 33)

ZONAGE	Emprise au sol	Espaces libres	Espace d'un seul tenant
URBAINE			
Ua	Bande de 15 m : non réglementé	Non réglementé	
	Au-delà 25%	75%	50%
Ub	40%	60%	80%
Uc1	30%	70%	80%
Uc2 / Uc2 / Uc3	25%	75%	80%
Ud1	20%	80%	80%
Ud2	15%	85%	80%
Ue	40%	40%	50%
Uy	60%	20%	50%
A URBANISER			
AU	Bande de 15 m : non réglementé	Non réglementé	
	Au-delà 50%	30%	
AUm	30%	50%	25% minimum

O. Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux ont été engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. Les destinations et sous destinations sont définies aux articles R 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination d'une construction, identifiée comme telle au présent règlement, est soumis au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles. Naturels et forestiers (CDPENAF),
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

P. Cours d'eau et fossés

Les fossés et les cours d'eau à ciel ouvert ou busés et les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales devront être conservés, entretenus par les riverains.

La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.



TITRE II – ZONE URBAINE

Chapitre 1. Dispositions applicables en secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uy

Caractère de la zone

La zone urbaine se décline en 6 secteurs :

- Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uy, et

en sous-secteurs :

- le secteur Uc se décline en 5 sous-secteurs : Uc1, Uc1*, Uc2, Uc3 et Uc4. le secteur Ud se décline en 4 sous-secteurs : Ud1, Ud1*, Ud2 et Udr.

Dans la zone U, les secteurs urbains sont définis conformément à l'article R.123-5 du code de l'Urbanisme. Ils sont désignés par l'articulation Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uy. Ces secteurs comprennent les parties déjà urbanisées de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ua comprend le centre bourg ancien et l'occupation bâtie la plus dense dans la partie centrale du bourg.

Le secteur Ub comprend les quartiers en continuité immédiate du centre du village et présente une occupation bâtie de moyenne densité.

Le secteur Uc comprend un habitat discontinu de moindre densité, généralement situé au-delà de la ceinture verte du village. Le sous-secteur Uc1 distingue les terrains urbanisés en lotissements de densité moyenne.

- Uc1* : hameau dense existant en secteur Uc (Touty).

Le sous-secteur Uc2 distingue les terrains urbanisés en diffus, de densité moyenne, le long des voies existantes. Le

sous-secteur Uc3 distingue les terrains urbanisés en lotissements de faible densité.

Le sous-secteur Uc4 distingue les terrains urbanisés en diffus, de faible densité, le long des voies existantes.

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

Le sous-secteur Ud1 distingue les terrains construits, de faible densité.

- Ud1* : hameau dense existant en secteur Ud (La Barère et angle chemins de la Lande et des Bons enfants).

Le sous-secteur Ud2 distingue les terrains construits, de très faible densité.

Le sous-secteur Udr distingue les terrains concernés par les risques de sous-sols, à proximité ou sur l'emplacement d'anciennes carrières souterraines et il est strictement inconstructible.

Le secteur Ue comprend les lieux urbains, à proximité immédiate du bourg, destinés à accueillir des équipements d'intérêt et de service publics : résidences pour personnes âgées, maisons de retraite, équipements sportifs ou de loisirs,

Le secteur Uy comprend un site urbain, à proximité de la RN89, destiné à accueillir des activités économiques.

Les zones urbaines comprennent des secteurs qui ont fait l'objet d'inondations en juin 2021. (ne pouvant pas inscrire de zone inondable dans le PLU car nous n'avons pas de document opposable, le règlement informe le lecteur de l'existence du risque).

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Au regard des objectifs de maîtrise de la densification, la modification du PLU précise dorénavant dans la pièce écrite du règlement, que les règles édictées s'appliquent à chaque terrain, ou lot par lot.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel, hormis en secteur Uy ;
- les constructions à usage d'entrepôts, hormis en secteur Uy ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les installations d'hôtellerie de plein air ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir, habitations légères,

Rappel : dans le sous-secteur Udr (carrières souterraines), toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

Sont interdits également :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Sont interdites dans la zone Uy :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions agricoles ou forestières.

Dans les secteurs qui ont été impactés par les inondations de juin 2021, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 60m² d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones Ua, Ub, Uc, ud et Ue :

Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat :

- devront présenter un volume et un aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant ;
- ne devront pas entraîner pour le voisinage des troubles de jouissance.

Toute opération de 2 logements et plus ou de 300m² de surface de plancher et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements sociaux :

- Pour toute opération de 2 logements ou 2 lots, 1 logement social ;
- Pour toute opération de 3 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux ;
- Pour toute opération de 9 logements ou lots et plus, 50% de logements sociaux.

Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur.

Dans les zones Uy :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, la sécurité ou le gardiennage des établissements et des services généraux des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.

Dans l'ensembles des zones :

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Rappel : les constructions du secteur Ue devront répondre aux besoins de la commune en matière d'équipements d'intérêts et de services publics, résidences pour personnes âgées, maisons de retraite, équipements sportifs et de loisirs, résidences pour les étudiants notamment.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 60m² d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publique et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule habitation ;
- à partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées de 5m de large doit être créé.
- à partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
- laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité.

Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation. Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à l'alignement) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères, ...).

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès aura une largeur minimum :
 - de 3,50 m d'emprise si elle dessert une seule habitation ;
 - à partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.
 - à partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 10 m de longueur. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (largeur de voirie 5,20 m de largeur minimum).

- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une habitation comportera une aire de retournement dont les caractéristiques pourront être inférieures à celle des voies et seront déterminées par les services compétents ;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites.
- La bande d'accès devra être impérativement perméable ;

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisante pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un trottoir est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie ;

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront présenter les caractéristiques des voies et les caractéristiques suivantes :

- Elles ne devront pas excéder 60 m de longueur totale (Cf. porter à connaissance du SDIS) ;
- Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (voir dimensionnements en annexe du présent règlement) ;

Dans le cas de voies en impasse provisoire il y a lieu de tenir compte de leur futur prolongement et de prévoir dès le projet initial la réaffectation de l'aire de retournement et les zones non aedificandi nécessaires à leur extension.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le stationnement le long des voies sera de préférence aménagé de façon longitudinale.

Le dimensionnement des structures et le choix des matériaux devront être compatibles avec les exigences de la commune dans la perspective d'une rétrocession ultérieure au domaine communal.

Des aménagements spécifiques destinés à l'insertion des deux roues pourront être demandés si nécessaire.

Les principes de partage des espaces constituant la voirie pourront différer des règles édictées ci-dessus dans le cas d'aménagement de zones pacifiées (zone 30, zone de rencontre, espace partagé, ...).

L'aménagement des espaces urbains existants ou à créer pourra donner lieu à la création de venelles, à la circulation réglementée, d'une largeur minimum de 3 mètres.

L'intégration des cheminements doux devra faciliter les désenclavements des secteurs attenants.

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents (article L.1331-11 du code de la santé publique).

Eau potable :

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

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

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

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur (voir assainissement non collectif).

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des liquides industriels et résidués dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales. Les dispositifs de gestion devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour les niveaux de protection, les débits régulés de rejet et la conception des dispositifs.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Cf. schéma directeur des Eaux pluviales en application sur la commune

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés au volume des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sauf dispositions différentes portées sur le règlement graphique, la construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée :

- en secteur Ua, à l'alignement ou à 4 m minimum des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- dans tous les autres secteurs, en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :
 - de 4 m minimum et 5 m au droit des accès en secteurs Ub à Ue (excepté en sous-secteur Ud2) ;
 - de 10 m minimum en sous-secteur Ud2 et secteur Uy.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement.

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

- dans les secteurs Ua, Ub, Uc1* et Ud1* si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent ;
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes détachées de la construction principale doivent être implantées selon un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le **secteur Ua** : les constructions seront édifiées de préférence en ordre continu ou semi-continu par rapport à la façade de la voie. Au-delà d'une bande de 15 m de profondeur dans l'unité foncière, les constructions devront respecter un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives, sauf si, à l'appréciation des services compétents, l'adossement à un bâtiment existant est possible.

Dans la bande des 15 m en façade de voie, dans le cas de constructions en ordre semi-continu ou en ordre discontinu, le retrait par rapport aux limites séparatives concernés sera d'au moins 4 m.

Sur les parcelles présentant une façade sur rue inférieure à 10 mètres de largeur, l'implantation en ordre continu est obligatoire. En limite de secteur Ua, le retrait par rapport aux limites séparatives sera celui qui s'applique dans le secteur limitrophe.

Dans le **secteur Ub** : le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction moins 2 m ($L=H-2$) avec un minimum de 4 m. L'implantation en ordre semi-continu est possible sous réserve que la hauteur de la construction dans la zone de retrait n'excède pas 2,80 mètres à l'égout de toiture et 3,50 mètres au faîtage et que la longueur de la construction sur la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

Dans les **sous-secteurs Uc1, Uc2, Uc3, Uc4 et Ud1**, le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$) avec un minimum de 4 m. Dans les sous-secteurs Uc1* et Ud1*, les retraits, s'ils sont nécessaires, seront prescrits par les services compétents.

Dans le **sous-secteur Ud2**, le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction augmentée de 2 m ($L=H+2$).

Dans le **secteur Ue**, le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à :

- la hauteur de la construction diminuée de 4 m ($L=H-4$) avec un minimum de 4 m, à l'intérieur du secteur Ue ;
- la hauteur de la construction diminuée de 2 m ($L=H-2$), avec un minimum de 4 m par rapport au secteur Ub avoisinant et à la zone A avoisinante ;
- la hauteur de la construction augmentée de 8 m ($L=H+8$). par rapport aux secteurs Uc avoisinants.

Dans le **secteur Uy**, le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction diminuée de 4 m ($L=H-4$) avec un minimum de 4 m, porté à 10 m en cas de contiguïté avec une construction d'habitation.

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

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4 m minimum de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- Un recul de 30 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- Un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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

- en secteur Ua : 4 m, sauf dans la bande des 15 mètres, règlementée par l'article 7, où des valeurs différentes peuvent être retenues par les services compétents ;
- en secteurs Ub, Uc, Ue et Uy: 8 m ;
- en sous-secteur Ud1 : 12 m ;
- en sous-secteur Ud2 : 20 m.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 20 m² de surface de plancher ou 60 m² de surface d'emprise au sol sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

En secteurs Ua et Ub, les annexes peuvent être édifiées simultanément en contiguïté de la construction principale et de la limite séparative sous réserve de respecter les dispositions de l'article 7 relatives aux annexes.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le **secteur Ua** : dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement l'emprise au sol est non réglementée. Au-delà de la bande des 15 m, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface restante de l'unité foncière.

Dans le **secteur Ub** : l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le **sous-secteur Uc1** : l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur Uc1* : l'emprise au sol est non réglementée ;

Dans les **secteurs Uc2, Uc3 et Uc4** : l'emprise au sol est limitée à 25 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le **secteur Ud1** : l'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur Ud1* : l'emprise au sol est non réglementée ;

Dans le **secteur Ud2** : l'emprise au sol est limitée à 15 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le **secteur Ue** : l'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière. Dans

le **secteur Uy** : l'emprise au sol est limitée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur dans le secteur Ua :

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

Hauteur dans les secteurs Ub à Ue (excepté le sous-secteur Uc3) :

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

Hauteur dans le secteur Uc3 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

Hauteur dans le secteur Uy :

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m au point le plus haut des constructions (hauteur absolue).

Dépassement :

En zone Ua, un dépassement pouvant atteindre 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage pourra être accordé sur une surface inférieure à 50% de l'emprise au sol des constructions pour les programmes d'habitats ayant satisfait aux obligations de quota en matière de logements sociaux définis au §2 de l'article 2 du présent chapitre.

La limitation de hauteur peut toutefois être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, etc., le règlement de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux qui doivent être déposées en mairie.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie. En zone Uy, la hauteur des clôtures peut atteindre 2,50 m.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,20 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux. En zone Uy, la hauteur des clôtures peut atteindre 2,50 m.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,50 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'accord des services compétents.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Les clôtures non occultantes devront présenter un pourcentage d'espace libre ou à claire voie, supérieur à 60% (cf annexes du présent règlement).

Exceptions :

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération en matériaux perméables.

Ratios :

Il doit être aménagé sur l'unité foncière, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris les ensembles d'habitation) : 2 places de stationnement par logement ;
- dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 2 logements, il devra être créé 2 places par logement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les maisons de retraite et les résidences pour personnes âgées et étudiantes, le nombre de places de stationnement sera indiqué par les services compétents, en fonction du nombre de personnes appelées à travailler sur le site et du nombre de visiteurs potentiels ;
- pour les constructions à usage de commerces, restaurants, salles de fêtes ou de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 2 places de stationnement + 1 place par tranche de 30 m² de surface de vente ou d'accueil ;
- pour les hôtels et autres établissements d'hébergement : 1 place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions à usage d'artisanat ou autres établissements professionnels non destinés à recevoir du public : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour les nouvelles surfaces créées.

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

En secteur Ua, dans le cas d'impossibilité d'aménager le nombre de places de stationnement requis sur l'unité foncière, celles-ci pourront être réalisées sur des terrains définitivement liés à l'opération envisagée et situés à une distance inférieure à 150 mètres.

Mode de réalisation :

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

Le nombre de stationnement s'applique en nombre de logements et par tranche. Il sera arrondi à l'entier supérieur.

Exceptions :

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

La surface consacrée aux espaces libres et plantations par rapport à la surface du terrain ne peut être inférieure à :

- dans le **secteur Ua** : non réglementé dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement. 75% de la surface restante de l'unité foncière au-delà de la bande des 15 m doit être maintenu en espace libre dont la moitié (50%) devra être en pleine terre ;
- dans le **secteur Ub** : 60 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans le **sous-secteur Uc1** : 70 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans les **sous-secteurs Uc2, Uc3 et Uc4** : 75 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans le **sous-secteur Ud1** : 80 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans le **sous-secteur Ud2** : 85 % de la surface de l'unité foncière dont 80% EPT d'un seul tenant ;
- dans le **secteur Ue** : 40 % de la surface de l'unité foncière dont 50% EPT d'un seul tenant ;
- dans le **secteur Uy** : 20 % de la surface de l'unité foncière dont 50% EPT d'un seul tenant ;

La moitié au moins des espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations.

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

En **secteurs Ub à Ud**, tout programme de logements créant plus de 5 lots ou plus de 5 logements proposera au moins 5% d'espaces libres en une ou deux unités dont une aménagée en aire de jeux. Ces unités seront implantées de préférence sur les zones de plus grand passage.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le dépôt d'un dossier pour pose panneaux photovoltaïques sur la toiture et au sol est obligatoire.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

TITRE III – ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6 du code de l'Urbanisme.

Elles sont désignées zones :

- AU pour celle ouverte à l'urbanisation d'un nouveau secteur à vocation principale de logements, de commerces, d'équipements et de services dans l'espace du centre bourg, destinée à rejoindre le secteur Ua après urbanisation ;
- AUm pour les espaces à vocation mixte d'habitat, d'artisanat et de commerce ;

Ces zones sont destinées à être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes requis.

Le développement de ces zones devra permettre la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

Chapitre 2. Dispositions applicables en zone AU

Caractère de la zone

La zone AU est localisée au cœur du bourg. Elle comprend les terrains naturels ouverts à l'urbanisation pour assurer le renforcement et le développement des services publics, de l'offre d'habitat et de commerces.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les installations d'hôtellerie de plein air ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

Sont interdits également :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 60m² d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions seront autorisées si :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ;
- elles garantissent les possibilités de raccordement des opérations ultérieures aux voiries et réseaux divers ;
- les équipements internes aux opérations et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics sont pris en charge par les pétitionnaires des opérations d'aménagement ;
- elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;

Toute opération de 2 logements et plus ou de 300m² de surface de plancher et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements sociaux :

- pour toute opération de 2 logements ou 2 lots, 1 logement social ;
- pour toute opération de 3 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux ;
- pour toute opération de 9 logements ou lots et plus, 50% de logements sociaux.

Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur.

Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition :

- de présenter un volume et un aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant ;
- de ne pas entraîner pour le voisinage des troubles de jouissance.
- Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition :
- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 60m² d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;

Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule habitation,
- à partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées de 5m de large doit être créé.
- à partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
- laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité ;

Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères, ...).

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

Une bande d'accès aura une largeur minimum :

- de 3,50 m d'emprise si elle dessert une seule habitation ;
 - à partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.
 - à partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 15 m de longueur.

Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie.

- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une habitation comportera une aire de retournement ;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;
- La bande d'accès devra être impérativement perméable ;

Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques des voies et les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisante pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un trottoir est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Elles ne devront pas excéder 60 m de longueur totale (Cf. porter à connaissance du SDIS) ;
- Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (voir dimensionnements en annexe du présent règlement) ;

Dans le cas de voies en impasse provisoire il y a lieu de tenir compte de leur futur prolongement et de prévoir dès le projet initial la réaffectation de l'aire de retournement et les zones non aedificandi nécessaires à leur extension.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement le long des voies sera de préférence aménagé de façon longitudinale.

Le dimensionnement des structures et le choix des matériaux devront être compatibles avec les exigences de la commune dans la perspective d'une rétrocession ultérieure au domaine communale.

Des aménagements spécifiques destinés à l'insertion des deux roues pourront être demandés si nécessaire.

Les principes de partage des espaces constituant la voirie pourront différer des règles édictées ci-dessus dans le cas d'aménagement de zones pacifiées (zone 30, zone de rencontre, espace partagé, ...).

L'aménagement des espaces urbains existants ou à créer pourra donner lieu à la création de venelles, à la circulation réglementée, d'une largeur minimum de 3 mètres.

L'intégration des cheminements doux devra faciliter les désenclavements des secteurs attenants.

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents (article L.1331-11 du code de la santé publique).

Lorsque les réseaux doivent desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit le réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Eau potable :

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

En l'absence de dispositif public la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

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

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être muni d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur (voir assainissement non collectif).

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des liquides industriels et résiduels dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales. Les dispositifs de gestion devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion est eaux pluviales pour les niveaux de protection, les débits régulés de rejet et la conception des dispositifs.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Cf. schéma directeur des Eaux pluviales en application sur la commune

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sauf dispositions différentes portées sur le règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou à 4 m minimum des voies existantes, modifiées ou à créer. Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par plus d'une voie, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies, le choix étant déterminé selon les prescriptions des services compétents.

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

- si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent ;
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme ;
- pour les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes détachées de la construction principale doivent être implantées selon un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées de préférence en ordre continu ou semi-continu par rapport à la façade de la voie. Au-delà de 15 m de profondeur dans l'unité foncière, les constructions devront respecter un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives, sauf si, à l'appréciation des services compétents, l'adossement à un bâtiment existant est possible.

Dans la bande des 15 m en façade de voie, dans le cas de constructions en semi-continu ou en discontinu, le retrait par rapport aux limites séparatives concernées sera d'au moins 4 m.

Sur les parcelles présentant une façade sur rue inférieure à 10 mètres de largeur, l'implantation en ordre continu est obligatoire. En limite de zone AU, le retrait par rapport aux limites séparatives sera celui qui s'applique dans la zone ou le secteur limitrophe. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4 m minimum de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions doit être au minimum égale à 4 m.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 20 m² de surface de plancher ou 60 m² de surface d'emprise au sol sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faitage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Dans une bande constructible de 15 m par rapport à l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Au-delà de la bande des 15 m, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface restante de l'unité foncière.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur des bâtiments :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

Dans le cas d'une extension de l'esplanade de l'Entre-Deux-Mers, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir du niveau de la plateforme du nouvel aménagement.

Dépassement :

Un dépassement pouvant atteindre 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faitage pourra être accordé sur une surface inférieure à 50% de l'emprise au sol des constructions pour les programmes d'habitats ayant satisfait aux obligations de quota en matière de logements sociaux définis au §2 de l'article 2 du présent chapitre.

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions et installations à condition qu'elles soient

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux qui doivent être déposées en mairie.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,20 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,50 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Les clôtures non occultantes devront présenter un pourcentage d'espace libre ou à claire voie, supérieur à 60% (cf annexes du présent règlement).

Exceptions :

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération en matériaux perméables.

Ratios :

Il doit être aménagé sur l'unité foncière, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle (y compris les ensembles d'habitation) : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 2 places par logement de moins de 75 m² de surface de plancher, 1,5 places de stationnement par logement de 75 m² et plus et 1 place supplémentaire à usage collectif par tranche de 90 m² de surface de plancher sur l'ensemble de l'opération ;
- pour les logements individuels ou collectifs à caractère social : 1 place par logement ou par tranche de 100 m²

- pour les maisons de retraite et les résidences pour personnes âgées, le nombre de places de stationnement sera indiqué par les services compétents, en fonction du nombre de personnes appelées à travailler sur le site et du nombre de visiteurs potentiels ;
- pour les constructions à usage de commerces, restaurants, salles de fêtes ou de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement + 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ou d'accueil ;
- pour les hôtels et autres établissements d'hébergement : 1 place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions à usage d'artisanat ou autres établissements professionnels non destinés à recevoir du public, 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

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

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

Dans le cas d'impossibilité d'aménager le nombre de places de stationnement requis sur l'unité foncière, celles-ci pourront être réalisées sur des terrains définitivement liés à l'opération envisagée et situés à une distance inférieure à 150 mètres.

Mode de réalisation :

La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est usuellement de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de stationnement s'applique en nombre de logements et par tranche. Il sera arrondi à l'entier supérieur.

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Exceptions :

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

La surface réservée aux espaces libres et plantations par rapport à la surface du terrain est non réglementée dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement, et doit être de 30% de la surface restante de l'unité foncière au-delà de la bande des 15 m.

La moitié au moins des espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations.

Tout programme de logements créant plus de 5 lots ou plus de 5 logements proposera au moins 5% d'espaces libres en une ou deux unités dont une aménagée en aire de jeux. Ces unités seront implantées de préférence sur les zones de plus grand passage.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le dépôt d'un dossier pour pose panneaux photovoltaïques sur la toiture et au sol est obligatoire.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Chapitre 3. Dispositions applicables en zone AUm

Caractère de la zone

La zone AUm comprend les terrains naturels ouverts à l'urbanisation pour permettre le développement de constructions à usage mixte d'habitats, de commerce et d'artisanat.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les installations classées telles que définies par le code de l'environnement ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les installations d'hôtellerie de plein air ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

Sont interdits également :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologiques de ces espaces. Seuls les travaux pour des extensions des constructions existantes, de piscine et d'annexes de moins de 60m² d'emprise au sol, ou les travaux nécessaires à la restauration, ou ceux nécessaires à la valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire le patrimoine et les milieux présents.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions seront autorisées si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions à usage d'habitats ne sont autorisées que si elles sont incluses dans un projet comprenant des constructions à usage de commerces et d'artisanat.

Les opérations mixtes sont autorisées à condition que :

- la future destination soit à vocation d'habitat et/ou de commerce et/ou d'artisanat, de bureau et d'équipement
- l'habitat soit à l'étage,
- et les rez-de-chaussée des constructions soient à vocation d'artisanat de bureau ou de commerce de proximité ou d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Pour toute opération et changement de destination, au moins 50% de l'opération devra être dédiée à une offre sociale. Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publique et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule installation,
- à partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées de 5m de large doit être créé.
- à partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
- laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité ;
- les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à l'alignement) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères, ...).

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès aura une largeur minimum :
 - de 3,50 m d'emprise si elle dessert une seule habitation ;
 - à partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.
 - à partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 15 m de longueur. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (largeur de voirie 5m de largeur minimum).
- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une installation comportera une aire de retournement ;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;
- La bande d'accès devra être impérativement perméable ;

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisante pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un trottoir est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront présenter les caractéristiques des voies et les caractéristiques suivantes :

- Elles ne devront pas excéder 60 m de longueur totale (Cf. porter à connaissance du SDIS) ;
- elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (voir dimensionnements en annexe du présent règlement) ;
- dans le cas de voies en impasse provisoire il y a lieu de tenir compte de leur futur prolongement et de prévoir dès le projet initial la réaffectation de l'aire de retournement et les zones non aedificandi nécessaires à leur extension.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement le long des voies sera de préférence aménagé de façon longitudinale.

Le dimensionnement des structures et le choix des matériaux devront être compatibles avec les exigences de la commune dans la perspective d'une rétrocession ultérieure au domaine communale.

Des aménagements spécifiques destinés à l'insertion des deux roues pourront être demandés si nécessaire.

Les principes de partage des espaces constituant la voirie pourront différer dans le cas d'aménagement de zones pacifiées (zone 30, zone de rencontre, espace partagé, ...).

L'intégration des cheminements doux devra faciliter les désenclavements des secteurs attenants.

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents (article L.1331-11 du code de la santé publique).

Lorsque les réseaux doivent desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit le réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Eau potable :

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

En l'absence de dispositif public la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

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

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur (voir assainissement non collectif).

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

Eaux résiduaires industrielles :

Dans les cas où le raccordement est autorisé, l'évacuation des liquides industriels et résiduels dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme et les règlements sanitaires en vigueur).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales. Les dispositifs de gestion devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour les niveaux de protection, les débits régulés de rejet et la conception des dispositifs.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à

l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Cf. schéma directeur des Eaux pluviales en application sur la commune

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

Déchets industriels :

Les déchets industriels devront être traités et évacués dans le respect des réglementations existantes.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sauf dispositions différentes portées sur le règlement graphique, les constructions doivent être édifiées à :

- 25 m au moins de l'axe de l'avenue du Périgord,
- 25 m au moins de l'axe du chemin de Lauduc (RD115),
- 6 m au moins de l'alignement des autres voies publiques externes au lotissement d'activités ;
- 4 m au moins de l'alignement des voies internes aux lotissements d'activité.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement.

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des bâtiments par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du lotissement d'activité devra être au minimum de 4 m. En limite de zone, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment (H=L) avec un minimum de 4 m.

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

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum égale à 8m.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 20 m² de surface de plancher sur l'unité foncière ou 60 m² d'emprise au sol, dont la hauteur est inférieure à 2,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (correspondant à 6 m + un attique).

Dépassement :

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Aspect des constructions :

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

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

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

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

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin de photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable d travaux qui doivent être déposées en mairie.

Toitures :

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les points d'entrée sur la commune.

La couverture devra présenter une qualité visuelle et architecturale réelle, en harmonie avec les façades principales du bâtiment.

Les toits revêtus de panneaux photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Façades :

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Aires de dépôt et de stockage :

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

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, devront faire l'objet d'une intégration paysagère, de façon à ne pas nuire à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes ou tout autre dispositif similaire.

Clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,20 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,50 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.

Les clôtures non occultantes devront présenter un pourcentage d'espace libre ou à claire voie, supérieur à 60% (cf. annexes du présent règlement).

La hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents. Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

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

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération en matériaux perméables.

Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions à destination de :

Habitat :

- 2 places de stationnement par logement seront réalisées.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements en plus des places demandées par le précédent alinéa.
- Dans le cadre d'opérations collectives destinées majoritairement à la création d'établissement d'hébergement des personnes âgées et résidence étudiante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum sera réalisée par chambre,
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m² de la surface de plancher dédiée, sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

Commerces et activités de services :

- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 100 m², au minimum 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale 1 place de stationnement par tranche de 400m² avec un minimum d'une place de stationnement.

- Pour les livraisons : si les surfaces de réserves sont supérieures à 200 m², une aire de livraison minimum au moins égal à 10 % minimum de la surface de réserve sera aménagée, avec un minimum de 25 m².
- Pour les restaurants, 2 places de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher de la salle de restauration seront réalisées.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la capacité d'accueil.

Stationnement vélos

Concernant le stationnement vélos, selon l'arrêté du 30 juin 2022, précisant les modalités d'application de la loi d'orientation des mobilités (LOM), il est imposé la réalisation d'1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et de 2 emplacements à partir de 3 pièces principales.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100m² : 1m² par tranche complète de 50m² de surface de plancher ou 1 emplacement vélo pour 5 employés ;
- pour les équipements : 30m² de locaux ou 30 emplacements pour 100 usagers.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Mode de réalisation :

La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement pour voiture est usuellement de 25 m² y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de stationnement s'applique en nombre de logements et par tranche. Il sera arrondi à l'entier supérieur.

Les parcs de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet toutes les 3 travées de places (simples ou doubles).

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

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Au moins 50 % d'espace libre de toute construction doivent être préservés sur le terrain.

Au moins 25% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et en pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Pour toute création d'emprise au sol supplémentaire les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250 m² d'espaces libres au minimum ;
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m² d'espaces libres au minimum.

Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale (cf liste en annexe).

Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le dépôt d'un dossier pour pose panneaux photovoltaïques sur la toiture et au sol est obligatoire.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

TITRE IV – ZONES AGRICOLE

La zone agricole est définie conformément à l'article L 123-1-514ème du code de l'urbanisme. Cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole.

Elle est désignée zone A et se décline en secteurs :

- A, secteur agricole,
- A1, non constructible correspondant à des espaces sensibles,
- A2, pour les secteurs d'habitat existant, de qualité architecturale et patrimoniale, où est autorisé le changement de destination,

Les zones agricoles comprennent des secteurs qui ont fait l'objet d'inondations en juin 2021.

Chapitre 4. Dispositions applicables en zone A

Caractère de la zone

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

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées les constructions et installations nécessaires à l'exploration agricole et celles prévues à l'article 2.

Dans les secteurs qui ont été impactées par les inondations de 2021, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m² de surface de plancher : La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossable et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;

Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les accès doivent avoir une largeur minimum de 5 m ;
- les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés si ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- une bande d'accès nouvelle aura une emprise minimum de 5 m ;
- elle devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ; Elle ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- lorsque plusieurs exploitations sont à desservir les caractéristiques des voies s'imposent ;

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies:

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisantes pour la circulation automobile notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra être de 8 m minimum ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (Voir dimensionnements en annexe du présent règlement).

Elles ne devront pas excéder 60 m de longueur totale (Cf. porter à connaissance du SDIS).

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents (article L.1331-11 du code de la santé publique).

Eau potable :

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

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

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

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur (voir assainissement non collectif).

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, devront évacuer leurs eaux et matières usées vers des dispositifs

Eaux résiduaires :

Dans les cas où le raccordement est autorisé, l'évacuation des liquides issus des activités agricoles dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme et les règlements sanitaires en vigueur).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales. Les dispositifs de gestion devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion est eaux pluviales pour les niveaux de protection, les débits régulés de rejet et la conception des dispositifs.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Cf. schéma directeur des Eaux pluviales en application sur la commune

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées de préférence en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN89 ;
- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales pour les habitations et 20 m pour les autres constructions ;
- 15 m par rapport à l'axe des voies communales ;
- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.
- Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 4 m par rapport à cette limite.

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

Une autre implantation peut-être admise dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

En limite de zone A, le retrait par rapport aux limites séparatives sera celui qui s'applique dans le secteur limitrophe si les prescriptions sont plus contraignantes que dans la zone A.

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

Les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4 m minimum de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- Un recul de 30 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- Un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 m de la construction d'habitation.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé pour les constructions agricoles.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 m à l'exception des silos et des cuves.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans toute la zone A et tous les secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

Dépassement :

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...) ; le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble dans lequel elle s'inscrit ;
- une construction qui s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- une construction dont l'intérêt architectural supposerait des dimensions exceptionnelles, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site et de l'approbation des services compétents ;
- la hauteur de constructions destinées à la récupération des énergies renouvelables (éoliennes...) sera fixée par les prescriptions des services compétents, qui examineront notamment la compatibilité de l'installation avec le caractère du site.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions. Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type

canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie, de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). les bardages et placages de qualité sont autorisés. Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable d travaux qui doivent être déposées en mairie.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie. Cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au réseau électrique.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,20 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie. la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux. Cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au réseau électrique.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,50 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Les clôtures non occultantes devront présenter un pourcentage d'espace libre ou à claire voie, supérieur à 60% (cf annexes du présent règlement).

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Les clôtures rendues nécessaires par l'activité agricole de l'exploitation ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 12- Stationnement des véhicules

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

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération en matériaux perméables.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

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

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou tout dispositif similaire.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le dépôt d'un dossier pour pose panneaux photovoltaïques sur la toiture et au sol est obligatoire.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Chapitre 5. Dispositions applicables en secteur A1

Caractère de la zone

Le secteur A1 comprend les secteurs agricoles humides à protection forte de la vallée de la Laurence.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Sans objet.

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Sans objet.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Sans objet.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 6. Dispositions applicables en secteur A2

Caractère de la zone

Le secteur A2 inclut des entités bâties de qualité architecturale et patrimoniale remarquable présentes en secteur agricole. Dans ce secteur la destination des constructions pourra évoluer, pour partie, vers l'habitat, les bureaux, l'artisanat et les activités hôtelières et de loisirs. Des aménagements plus importants pourront être envisagés dans le cadre d'**une déclaration de projet avec mise en compatibilité du P.L.U.**

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations d'hôtellerie de plein air, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.
- Les changements de destinations sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisé le changement de destination vers l'habitat (à condition de ne pas créer plus d'un logement supplémentaire)-, les bureaux, les activités professionnelles compatibles avec le caractère du secteur et/ou les activités hôtelières et de loisirs des constructions existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU du présent P.L.U..

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m² de surface de plancher ; La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule habitation,
- à partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé de 5m de large doit être créé.
- à partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
- laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité ;

Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès desservant une seule habitation aura une largeur minimum :
 - de 3,50 m d'emprise si elle dessert une seule habitation ;
 - à partir de deux logements (opération ou division), un accès commun avec entrées jumelées doit être créé.
 - à partir de 3 logements créés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 15 m de longueur. Au-delà de cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (largeur de voirie 5 m de largeur minimum).
- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une habitation comportera une aire de retournement ;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisantes pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les accotements devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un accotement est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour (voir dimensionnements en annexe du présent règlement).

Elles ne devront pas excéder 60 m de longueur totale (Cf. porter à connaissance du SDIS) ;

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents (article L.1331-11 du code de la santé publique).

Eau potable :

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

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Sans objet.

Durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents.

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, devront évacuer leurs eaux et matières usées vers des dispositifs individuels de traitement agréés.

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

Eaux résiduelles :

L'évacuation des liquides issus des activités agricoles dans le réseau est subordonnée à un prétraitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales. Les dispositifs de gestion devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion est eaux pluviales pour les niveaux de protection, les débits régulés de rejet et la conception des dispositifs.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Cf. schéma directeur des Eaux pluviales en application sur la commune

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées de préférence en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

au nombre de logements ou à l'activité) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Ce retrait doit être de 4 m minimum par rapport à l'alignement et de 5 m minimum au droit des accès.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Les retraits doivent être de 4 m minimum et 5 m minimum au droit des accès.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

Les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4m minimum de la limite séparative.
Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- Un recul de 30 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- Un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës doit être au minimum égale à 8 m.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 60 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faitage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé pour les constructions agricoles.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 m à l'exception des silos et des cuves.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans toute la zone A2, la hauteur des annexes est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

Dépassement :

La limitation de hauteur peut toutefois être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable d travaux qui doivent être déposées en mairie.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,20 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,50 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Les clôtures non occultantes devront présenter un pourcentage d'espace libre ou à claire voie, supérieur à 60% (cf annexes du présent règlement).

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'activité spécifique de la zone.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Ratios :

- il doit être aménagé au minimum, sur l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus,
- les places de stationnement doivent assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer), en respectant au mieux les contraintes du site.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Non règlementé.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le dépôt d'un dossier pour pose panneaux photovoltaïques sur la toiture et au sol est obligatoire.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

TITRE V – ZONES NATURELLES

La zone naturelle et forestière est définie conformément à l'article L 123-1-5 14^{ème} du code de l'urbanisme, équipée ou non, elle doit être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espaces naturels.

La zone N se décline en secteurs :

- N1, pour les lieux soumis à un risque lié à la présence de carrières souterraines : toutes les constructions et occupations du sol, sont interdites,
- N2, pour les secteurs d'habitat existant, de qualité architecturale et patrimoniale, où est autorisé le changement de destination,
- NL pour le secteur naturel de loisirs.

et en sous-secteurs :

- NLc, pour les sous-secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels les constructions d'habitation peuvent être autorisées, conformément à l'article L 123-1-5 14^{ème} du Code de l'Urbanisme.

Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

La zone N, non constructible, comprend les secteurs naturels humides à protection forte de la vallée de la Laurence, de la vallée de la Capéranie, et l'ensemble d'espace vert paysager central assurant notamment le lien entre les quartiers et la vallée de la Laurence.

Les zones naturelles comprennent des secteurs qui ont fait l'objet d'inondations en juin 2021.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute occupation et utilisation des sols à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs qui ont été impactées par les inondations de juin 2021, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m² de surface de plancher ; La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol ;
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Sans objet.

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Sans objet.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ce retrait doit être de 3 m minimum.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 3 m par rapport à cette limite.

Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 3 m.

Les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4m minimum de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- Un recul de 30 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- Un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Les extensions des constructions existantes sont limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions.

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de l'extension des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans toute la zone N et tous les secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Sans objet.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le dépôt d'un dossier pour pose panneaux photovoltaïques sur la toiture et au sol est obligatoire.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Chapitre 8. Dispositions applicables en secteur N1

Caractère de la zone

Le secteur N1 correspond aux lieux soumis à un risque lié à la présence de carrières souterraines : toutes les constructions et occupations du sol, sont interdites.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Sans objet.

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Sans objet.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Sans objet.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Chapitre 9. Dispositions applicables en secteur N2

Caractère de la zone

Le secteur N2 inclut des entités bâties de qualité architecturale et patrimoniale remarquable. Dans ce secteur la destination des constructions pourra évoluer, pour partie, vers l'habitat. Des aménagements plus importants pourront être envisagés dans le cadre d'une **déclaration de projet avec mise en compatibilité du P.L.U.**

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations d'hôtellerie de plein air, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.
- Les changements de destinations sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisé le changement de destination vers l'habitat (dans la limite d'un logement supplémentaire), les bureaux, les activités artisanales professionnelles compatibles avec le caractère du secteur et/ou les activités hôtelières et de loisirs – des constructions existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

Tout projet de changement de destination devra respecter le caractère architectural des biens, paysagers et écologiques du secteur.

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m² de surface de plancher ; La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossable et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les accès doivent avoir une largeur minimum de 5 m ;
- les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès nouvelle aura une emprise minimum de 5 m ;
- Elle devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Elle ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Lorsque plusieurs exploitations sont à desservir les caractéristiques des voies s'imposent ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisantes pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra être de 8 m minimum ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (Voir dimensionnements en annexe du présent règlement).

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents (article L.1331-11 du code de la santé publique).

Eau potable :

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

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Sans objet.

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, devront évacuer leurs eaux et matières usées vers des dispositifs individuels de traitement agréés.

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

Eaux résiduaires :

L'évacuation des liquides issus des activités agricoles dans le réseau est subordonnée à un prétraitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales. Les dispositifs de gestion devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion est eaux pluviales pour les niveaux de protection, les débits régulés de rejet et la conception des dispositifs.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Cf. schéma directeur des Eaux pluviales en application sur la commune

Réseaux divers :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées de préférence en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ce retrait doit être de 4 m minimum et 5 m minimum au droit des accès.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 4 m par rapport à cette limite et de 5 m minimum au droit des accès.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

Les annexes peuvent être implantées à 0 ou 4 m minimum de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport à la limite séparative.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- un recul de 30 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 60 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m² de surface de plancher.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes ;
- la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur des bâtiments :

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

Dans toute la zone N2 et tous les secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

Dépassement :

La limitation de hauteur peut toutefois être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable d travaux qui doivent être déposées en mairie.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,20 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,50 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Les clôtures non occultantes devront présenter un pourcentage d'espace libre ou à claire voie, supérieur à 60% (cf annexes du présent règlement).

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'activité spécifiques de la zone.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Des valeurs différentes pourront être retenues sur étude motivée et appréciation des services compétents.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Ratios :

- il doit être aménagé au minimum, sur l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus,
- les places de stationnement doivent assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer), en respectant au mieux les contraintes du site.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Sans objet.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.
Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
Le dépôt d'un dossier pour pose panneaux photovoltaïques sur la toiture et au sol est obligatoire.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Chapitre 10. Dispositions applicables en secteur NL

Caractère de la zone

Le secteur NL comprend les espaces naturels de « *Aux Longueyres / Rhodes* », « *La Romaningue* » et « *Le Chaufour* » adaptés de par leur situation et leur environnement paysager, à des occupations réglementées liées aux activités de loisirs, et à leur développement par des activités complémentaires (socio-éducatives notamment).

Le sous-secteur NLc distingue les terrains de tailles et de capacités limitées sur lesquels les constructions peuvent être autorisées conformément à l'article L 123-1-5 14^{ème} du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les règles du secteur NL s'appliquent au sous-secteur NLc sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les installations d'hôtellerie de plein air ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisirs.
- Les changements de destinations

Sont également interdits :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions neuves ne pourront être autorisées que si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des établissements et services généraux du secteur à vocation de loisirs et de plein-air ; elles devront de plus avoir des dimensions mesurées et s'intégrer aux caractéristiques environnementales du site.

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles répondent aux besoins des activités de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m² de surface de plancher ;
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

Est autorisée la construction d'annexes ne dépassant pas une superficie de 60 m² sur l'unité foncière.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans le sous-secteur NLc :

Les constructions de toute nature sont autorisées à condition qu'elles soient en relation avec les activités sportives, de loisirs et de plein-air du secteur ou qu'elles s'intègrent dans un projet global à caractère pédagogique ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Les accès doivent avoir une largeur minimum de 5 m ;
- Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès nouvelle aura une emprise minimum de 5 m ;
- Elle devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Elle ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 m ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Pour une desserte destinée à l'accueil d'usagers en nombre important, eu égard aux activités du site, les caractéristiques des voies s'imposent.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisante pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un trottoir est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront présenter les caractéristiques des voies et les suivantes :

- Elles ne devront pas excéder 100 m de longueur totale ;
- Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour (Voir dimensionnements en annexe du présent règlement) ;
- Dans le cas de voies en impasse provisoire il y a lieu de tenir compte de leur futur prolongement et de prévoir dès le projet initial la réaffectation de l'aire de retournement et les zones non aedificandi nécessaires à leur extension.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Durant la construction, une vérification du raccordement sera effectuée par les services compétents (article L.1331-11 du code de la santé publique).

Eau potable :

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

En l'absence de dispositif public la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Sans objet.

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des liquides industriels et résiduels dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales. Les dispositifs de gestion devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion est eaux pluviales pour les niveaux de protection, les débits régulés de rejet et la conception des dispositifs.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Cf. schéma directeur des Eaux pluviales en application sur la commune

Réseau divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes ou à créer. Ce dispositif

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture giratoire à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute extension ou construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques, 5 m minimum au droit des accès.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 4 m par rapport à cette limite et de 5 m minimum au droit des accès.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

Toute construction nouvelle, les extensions des constructions existantes doivent respecter

- un recul de 30 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau permanent,
- un recul de 10 m minimum par rapport à l'axe des cours d'eau intermittent.

Les ruisseaux sont répertoriés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, dans cette marge la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 8 m.

Des valeurs différentes pourront être admises, sur justification des contraintes liées aux activités du secteur.

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être situées à une distance d'éloignement maximum de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface de la zone constructible ne peut excéder 30 %.

La construction d'annexes à d'habitation est autorisée dans la limite de :

- 3 annexes par habitation,
- 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes,
- la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m au faîtage. Dans toute la zone N et tous les secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 m pour les installations nécessaires aux activités de la zone.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes. Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations

esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Le choix des couleurs doit obéir aux principes d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. A cette fin des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable d travaux qui doivent être déposées en mairie.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,50 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,20 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise par rapport au sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,50 m, la mesure étant prise par rapport au sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Les clôtures non occultantes devront présenter un pourcentage d'espace libre ou à claire voie, supérieur à 60% (cf annexes du présent règlement).

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'activité spécifique de la zone.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Des valeurs différentes pourront être retenues sur étude motivée et appréciation des services compétents.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

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

Lors des manifestations publiques organisées sur le site, un stationnement temporaire adapté et sécurisé devra être mis en place.

Le stationnement assurera une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en respectant au mieux les contraintes du site.

En secteur NLc, une place de stationnement permanent au moins sera aménagée sur l'unité foncière pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

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

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

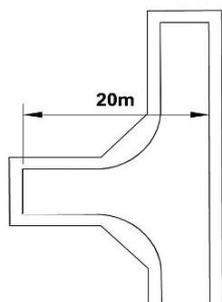
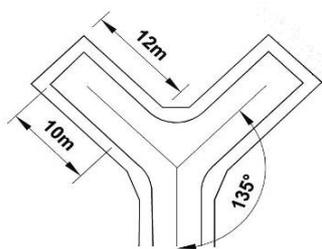
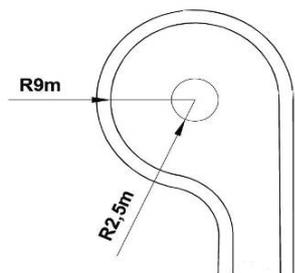
Le dépôt d'un dossier pour pose panneaux photovoltaïques sur la toiture et au sol est obligatoire.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

ANNEXES



Caractéristiques dimensionnelles minimales des dispositifs d'aires de retournement des voies



Liste des RAL autorisés et interdits

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits	Couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries
RAL 1000	Beige vert			
RAL 1001	Beige	X		
RAL 1002	Jaune sable			
RAL 1003	Jaune de sécurité			
RAL 1004	Jaune or			
RAL 1005	Jaune miel			
RAL 1006	Jaune maïs			
RAL 1007	Jaune narcisse			
RAL 1011	Beige brun			
RAL 1012	Jaune citron			
RAL 1013	Blanc perlé	X		
RAL 1014	Ivoire	X		
RAL 1015	Ivoire claire	X		
RAL 1016	Jaune soufre			
RAL 1017	Jaune safran			
RAL 1018	Jaune zinc			
RAL 1019	Beige gris	X		
RAL 1020	Jaune olive			
RAL 1021	Jaune colza			
RAL 1023	Jaune trafic			
RAL 1024	Jaune ocre			
RAL 1027	Jaune curry			
RAL 1028	Jaune melon			
RAL 1032	Jaune genêt			
RAL 1033	Jaune dahlia			
RAL 1034	Jaune pastel			
RAL 1037	Jaune soleil			
RAL 2000	Orangé jaune			
RAL 2001	Orangé rouge		X	
RAL 2002	Orangé sang		X	
RAL 2003	Orangé pastel			
RAL 2004	Orangé pur			
RAL 2008	Orangé rouge clair			
RAL 2009	Orangé trafic			
RAL 2010	Orangé de sécurité			
RAL 2011	Orangé profond			
RAL 2012	Orangé saumon		X	
RAL 3000	Rouge feu			
RAL 3001	Rouge de sécurité			
RAL 3002	Rouge carmin			
RAL 3003	Rouge rubis			
RAL 3004	Rouge pourpre			
RAL 3005	Rouge vin			
RAL 3007	Rouge noir			
RAL 3009	Rouge oxyde			X
RAL 3011	Rouge brun			X
RAL 3012	Rouge beige		X	
RAL 3013	Rouge tomate		X	
RAL 3014	Vieux rose			
RAL 3015	Rosé clair			
RAL 3016	Rouge corail		X	

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits	Couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries
RAL 3017	Rosé			
RAL 3018	Rouge fraise			
RAL 3020	Rouge trafic			
RAL 3022	Rouge saumon		X	
RAL 3027	Rouge framboise			
RAL 3031	Rouge orientale			
RAL 4001	Lilas rouge			
RAL 4002	Violet rouge			
RAL 4003	Violet bruyère			
RAL 4004	Violet bordeaux			
RAL 4005	Lilas bleu			
RAL 4006	Pourpre trafic			
RAL 4007	Violet pourpre			
RAL 4008	Violet de sécurité			
RAL 4009	Violet pastel			
RAL 4010	Télé Magenta			
RAL 5000	Bleu violet			
RAL 5001	Bleu vert			
RAL 5002	Bleu outremer			
RAL 5003	Bleu saphir			
RAL 5004	Bleu noir			
RAL 5005	Bleu de sécurité			
RAL 5007	Bleu brillant			
RAL 5008	Bleu gris			
RAL 5009	Bleu azur			
RAL 5010	Bleu gentiane			
RAL 5011	Bleu acier			
RAL 5012	Bleu clair			
RAL 5013	Bleu cobalt			
RAL 5014	Bleu pigeon			X
RAL 5016	Bleu ciel			
RAL 5017	Bleu trafic			
RAL 5018	Bleu turquoise			
RAL 5019	Bleu capri			
RAL 5020	Bleu océan			
RAL 5021	Bleu d'eau			
RAL 5022	Bleu nocturne			
RAL 5023	Bleu distant			
RAL 5024	Bleu pastel			
RAL 6000	Vert platine			
RAL 6001	Vert émeraude			
RAL 6002	Vert feuillage			
RAL 6003	Vert olive			
RAL 6004	Vert bleu			
RAL 6005	Vert mousse			
RAL 6006	Olive gris			
RAL 6007	Vert bouteille			
RAL 6008	Vert brun			
RAL 6009	Vert sapin			
RAL 6010	Vert herbe			
RAL 6011	Vert réséda			
RAL 6012	Vert noire			
RAL 6013	Vert jonc			

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
 1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

Teintes RAL	Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits	Couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries
RAL 6014	Olive jaune		
RAL 6015	Olive noire		
RAL 6016	Vert turquoise		
RAL 6017	Vert mai		
RAL 6018	Vert jaune		
RAL 6019	Vert blanc		
RAL 6020	Vert oxyde chromique		
RAL 6021	Vert pâle		X
RAL 6022	Olive brune		
RAL 6024	Vert trafic		
RAL 6025	Vert fougère		
RAL 6026	Vert opale		
RAL 6027	Vert clair		
RAL 6028	Vert pin		
RAL 6029	Vert menthe		
RAL 6032	Vert de sécurité		
RAL 6033	Turquoise menthe		
RAL 6034	Turquoise pastel		
RAL 7000	Petit-gris		
RAL 7001	Gris argent		X
RAL 7002	Gris olive		X
RAL 7003	Gris mousse	X	X
RAL 7004	Gris de sécurité		X
RAL 7005	Gris souris	X	X
RAL 7006	Gris beige		
RAL 7008	Gris kaki		
RAL 7009	Gris vert	X	
RAL 7010	Gris tente	X	
RAL 7011	Gris fer	X	
RAL 7012	Gris basalte	X	
RAL 7013	Gris brun		
RAL 7015	Gris ardoise	X	
RAL 7016	Gris anthracite		
RAL 7021	Gris noir		
RAL 7022	Gris terre d'ombre		
RAL 7023	Gris béton		X
RAL 7024	Gris graphite		
RAL 7026	Gris granit		
RAL 7030	Gris pierre		X
RAL 7031	Gris bleu		
RAL 7032	Gris silex		
RAL 7033	Gris ciment		X
RAL 7034	Gris jaune		
RAL 7035	Gris clair	X	
RAL 7036	Gris platine		X
RAL 7037	Gris poussière		
RAL 7038	Gris agate		X
RAL 7039	Gris quartz		X
RAL 7040	Gris fenêtre		
RAL 7042	Gris trafic A		
RAL 7043	Gris trafic B		
RAL 7044	Gris soie	X	X
RAL 7045	Télé Gris 1		

Teintes RAL		Couleurs autorisées pour les murs	Couleurs autorisées pour les toits	Couleurs autorisées pour les menuiseries et les boiseries
RAL 7046	Télé Gris 2			X
RAL 7047	Télé Gris 4	X		X
RAL 8000	Brun vert			
RAL 8001	Brun terre de sienne			
RAL 8002	Brun de sécurité			
RAL 8003	Brun argile			
RAL 8004	Brun cuivré		X	
RAL 8007	Brun fauve			
RAL 8008	Brun olive			
RAL 8011	Brun noisette			
RAL 8012	Brun rouge			
RAL 8014	Brun sépia			
RAL 8015	Marron			
RAL 8016	Brun acajou			
RAL 8017	Brun chocolat			
RAL 8019	Brun gris			
RAL 8022	Brun noir			
RAL 8023	Brun orangé			
RAL 8024	Brun beige			
RAL 8025	Brun pâle			
RAL 8028	Brun terre			
RAL 9001	Blanc crème	X		
RAL 9002	Blanc gris	X		
RAL 9003	Blanc de sécurité	X		
RAL 9004	Noir de sécurité			
RAL 9005	Noir profond			
Aluminium RAL 9006	Aluminium blanc			
Aluminium RAL 9007	Aluminium gris			
RAL 9010	Blanc pur	X		
RAL 9011	Noir graphite			
RAL 9016	Blanc trafic	X		
RAL 9017	Noir trafic			
RAL 9018	Blanc papyrus			

En ce qui concerne la couleur des toitures, on admettra comme couleur le gris anthracite. Pour le reste des couleurs, la couleur reste étroitement lié au matériau, la terre cuite présentant naturellement plusieurs nuances ; ocre, ocre-orangé, ocre-brun, beige...

Listes des essences à privilégier pour les plantations

Arbres : Les essences suivantes seront privilégiées

ARBRES DE GRAND DEVELOPPEMENT

FRÊNE (FRAXINUS OXYCARPA 'RAYWOOD')
 PLATANE COMMUN (PLATANUS ACERIFOLIA)
 CYPRÈS CHAUVE (TAXODIUM DISTICHUM)
 ÉRABLE ARGENTÉ (ACER SACCHARUM)
 SÉQUOIA (SEQUOIA SEMPIVIRENS)
 PIN DE MONTEREY (PINUS RADIATA)
 CHÊNE PÉDONCULÉ (QUERCUS ROBUR)
 PIN PARASOL (PINUS PINEA)
 FRÊNE A FLEURS (FRAXINUS ORNUS)
 FRÊNE (FRAXINUS EXCELSIOR)
 MARRONNIER ROUGE (AESCULUS CARNEA)
 CHARME (CARPINUS BETULUS)
 TULIPIER DE VIRGINIE (LIRIODENDRON TULIPIFERA)
 MARRONNIER D'INDE (AESCULUS HIPPOCASTANUM)
 MARRONNIER BLANC (AESCULUS BAUMANN)
 CHÊNE PYRAMIDAL (QUERCUS ROBUR "FASTIGIATA")
 TILLEUL (TILIA DASYSTYLA)
 TILLEUL DE CRIMÉE (TILIA 'EUCHLORA')
 TILLEUL ARGENTÉ (TILIA TOMENTOSA)
 PEUPLIER EURAMÉRICAIN (POPULUS X CANADENSIS 'ROBUSTA')
 ROBINIER (ROBINIA PSEUDOACACA)
 NOISETIER DE BYSANCE (CORYLUS COLURNA)
 MICOCOULIER (CELTIS OCCIDENTALIS)
 CHÊNE DES MARAIS (QUERCUS PALUSTRIS)
 SAULE BLANC (SALIX ALBA)
 PEUPLIER NOIR (POPULUS NIGRA)
 BOULEAU (BETULA VERRUCOSA)
 COPALME D'AMÉRIQUE (LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA)
 PIN SYLVESTRE (PINUS SYLVESTRIS)...

ARBRES DE MOYEN DEVELOPPEMENT (développement limité)

POIRIER DE CHINE (PYRUS CALLERYA N A 'CHANTICLEER')
 CERISIER DU JAPON (PRUNUS SERRULATA 'KANZAN')
 SAULE MARSAULT (SALIX CAPREA)
 LILA D'INDE (LAGESTROEMIA INDICA)

ARBRES FRUITIERS ...

Autres arbres locaux : Châtaigner, chênes pubescens, érables champêtre, frênes, merisier et bouleaux si sol acide, alisiers torminal, sorbiers des oiseaux, saules osier et saules marsault...

Liste non exhaustive

Arbustes : dans une volonté de développer la biodiversité, des compositions mixtes seront privilégiées, associant arbustes caducs et persistants, à fleurs et à fruits, à feuillages décoratifs ou neutres, plantes ornementales et plantes endémiques

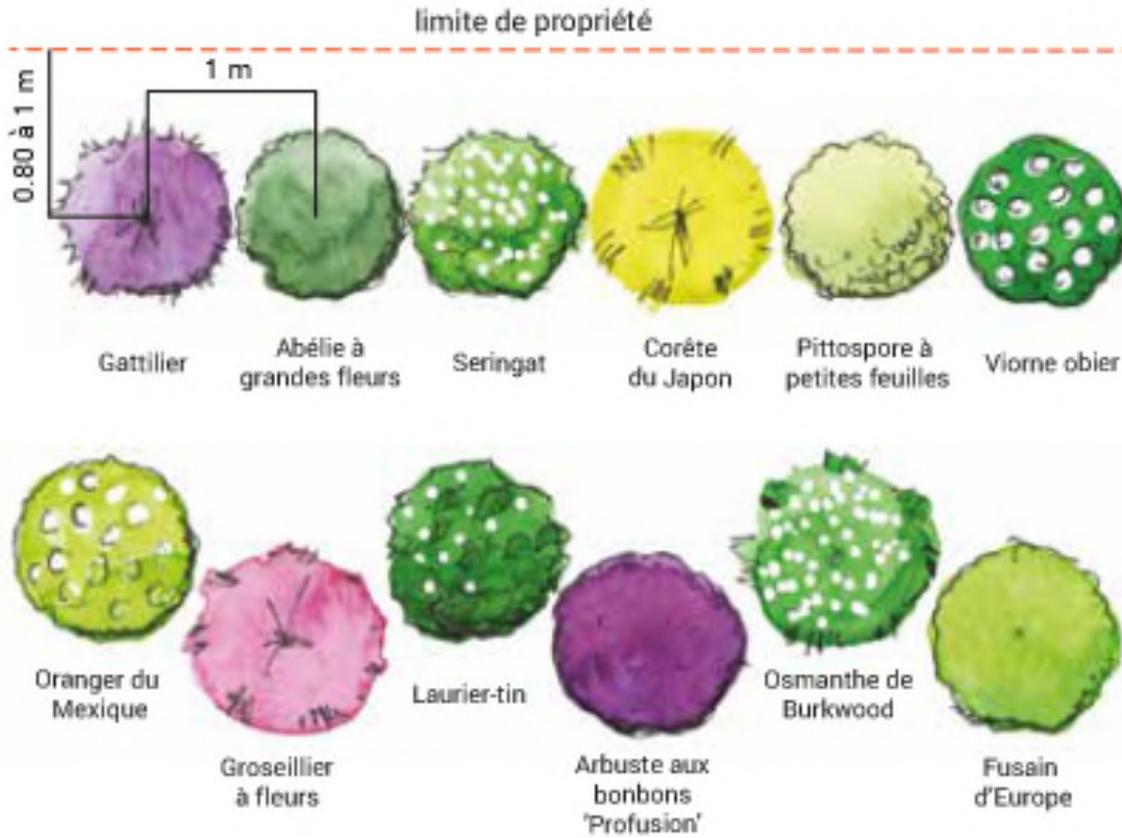
Liste des plantes à éviter

Arbres : Les arbres seront sélectionnés de manière adaptée à la taille des parcelles où ils seront plantés (exemples de conifères à grands développements - cèdres, séquoias, séquoiadendrons, pins parasols, platanes.....)

Arbustes : les essences toxiques seront utilisées avec parcimonie (lauriers roses, pyracanthas...), ainsi que les espèces envahissantes (bambous, érable negundo...)

Source : CAUE33 Notices « clôture » et « planter un arbre »
<https://www.cauegironde.com/fiches-pratiques/>

Composition d'une haie



Gérer ses eaux pluviales

AMENAGER POUR FAVORISER L'INFILTRATION

La nature du sol

Un sol composé de grains de grosse taille (type sol sableux) permet une infiltration rapide de l'eau. A contrario, plus les particules du sol sont fines (type terrain argileux), plus le sol se gonfle en eau et plus le temps d'infiltration est lent. A la suite de longues pluies continues, les sols argileux déjà gorgés d'eau ne parviennent plus à absorber l'excédent et les phénomènes de ruissellement sont accrus.

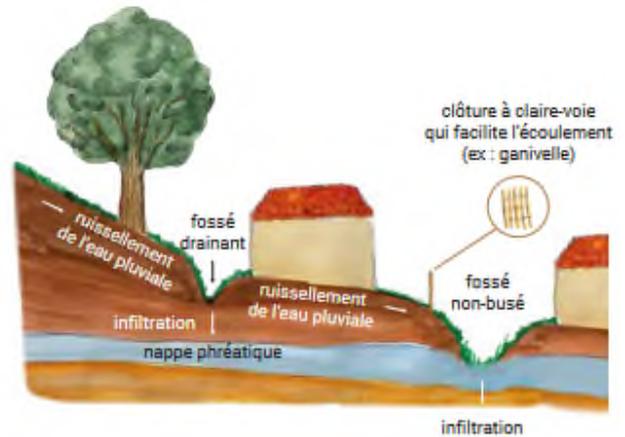
ATTENTION : En fonction de la nature des sols, l'eau de pluie ne s'infiltrera pas de la même façon.

Les matériaux perméables

Les matériaux perméables facilitent la gestion des eaux pluviales en s'intégrant facilement dans le paysage. Privilégiez les mélanges terre-pierre, graviers, les copeaux, pavés drainants ou encore dalles alvéolées.

La structure paysagère et la végétation

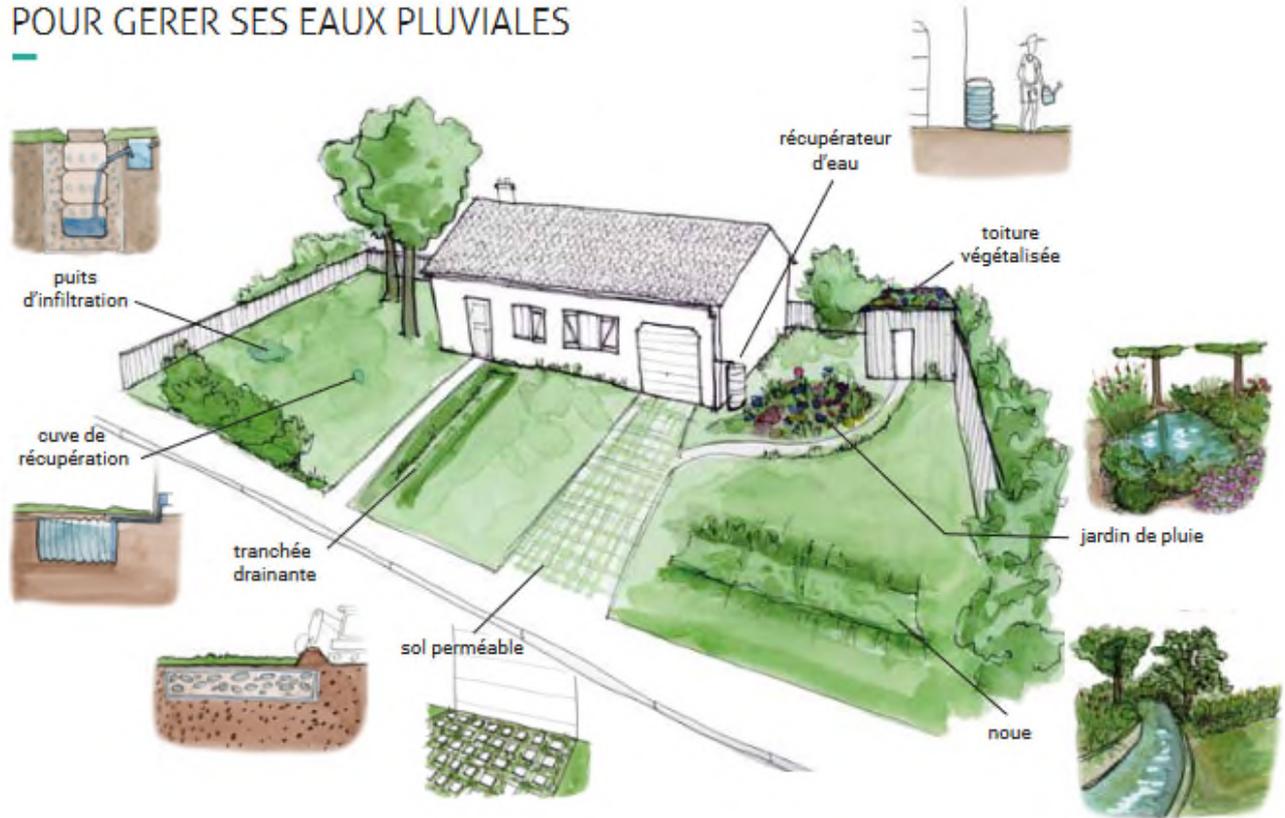
La présence du végétal est essentielle pour la gestion des eaux de pluie. La végétation existante réduit le volume des eaux pluviales à gérer sur la parcelle et facilite l'infiltration naturelle. Les arbres absorbent de grandes quantités d'eau. Les haies champêtres coupent le vent. Les herbes et plantations basses protègent le sol de l'érosion. La plantation bien étudiée de végétaux, d'essences et de strates diversifiées (arborée, arbustive, herbacée), contribue à la bonne gestion des eaux pluviales.



CONNAITRE LES RISQUES

Lors d'épisodes pluvieux intenses et/ou de longue durée, certains types de sols (argileux en particulier) se gorgent d'eau et des effondrements de terrains peuvent se produire sous l'effet de la montée en charge (glissement de terrain, effondrement, etc.). Le ruissellement de pluies intenses peut provoquer des inondations, des éboulements et des coulées de boues.

AMENAGER SA PARCELLE POUR GERER SES EAUX PLUVIALES



Limiter l'imperméabilisation du sol

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,

/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

Favoriser l'infiltration

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,

/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

Stocker et réguler les flux

Stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution dans un cours d'eau ou restitution à débit limité au réseau :

/ fossés, noues et tranchées de rétention

/ stockage sur toiture, chaussée à structure réservoir, citerne, bassin de rétention



bassin de rétention



citerne



toiture terrasse végétalisée

Les techniques de stockage

Les modèles hors-sol :

- / capacité de stockage : de 100 à 500 litres, coût : de 100 à 2 800 € (chiffres 2009),
- / à installer au pied d'une descente d'eau de pluie, avec un système de filtration pour éviter les feuilles, les débris et les insectes,
- / poser le récupérateur à au moins 20 cm du sol pour pouvoir placer un arrosoir ou un seau sous le robinet,
- / le polyéthylène tient mieux dans le temps que le PVC,
- / ne pas oublier de vidanger la cuve avant les risques de gelées,
- / tous les modèles ne sont pas esthétiques, prévoir un habillage (bois, plantes grimpantes, etc.).

Les modèles enterrés :

- / capacité de stockage de 1 500 à 30 000 litres, coût : 4 000 à 8 000 € (chiffres 2009),
- / invisibles puisque enterrés ou installés dans une cave, il est également possible de valoriser une ancienne fosse toutes eaux, après nettoyage,
- / la citerne est à l'abri de la lumière, cela permet d'éviter le développement d'algues. Elle est également à l'abri de la chaleur et du gel,
- / pour palier le risque d'une citerne vide, on peut prévoir une pompe (avec système de disconnexion) basculant automatiquement vers le réseau d'alimentation en eau potable,
- / prendre toutes les précautions (grilles, filtres, bac de décantation) pour éviter l'arrivée dans la cuve de feuilles et autres débris,
- / l'intérêt du béton armé sur le polyéthylène est de neutraliser l'acidité de l'eau de pluie et d'être plus abordable, le coût étant nettement inférieur pour les grandes contenances.



- | | | | |
|----------------------------|---|-----------------------------------|----------------------|
| 1 Clapet | 5 Trop-plein | 8 Dispositif de traitement adapté | 11 Vanne trois-voies |
| 2 Dispositif de filtration | 6 Plaque de signalisation comportant la mention « Eau non potable » et pictogramme explicite, par exemple : | 9 Compteur | 12 Pompe |
| 3 Dispositif de stockage | | 10 Disconnexion totale (AA ou AD) | |
| 4 Aération | 7 Clapet anti-retour | | |

Source CAUE33

PATRIMOINE PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme. Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables repérés sur le plan de zonage par un symbole, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans compromettre pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Règles spécifiques:-

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,**
- **de leur ordonnancement et de leur volumétrie,**
- **des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

- **Le projet doit assurer l'insertion des constructions dans le contexte d'ensemble.**
- **Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.**

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

- **Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.**

Règles relatives à la gestion du petit patrimoine local

Règles générales :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

Règles relatives au petit patrimoine local à préserver :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - o Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - o Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - o Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - o Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - o Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Identification et localisation du patrimoine local au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

PATRIMOINE BATI			
Numéro	Description et prescription	Localisation	Illustration
b1	Château des Carmes et son parc	Parcelle ZE222 Chemin des Carmes	
b2	Château le Vigneau et son parc	Parcelle ZH161	 
b3	Château Rivasseau	Parcelle ZA407 et 416	

<p>b4</p>	<p>Château et maison Domaine de Landeron</p>	<p>Parcelle ZL184</p>	
<p>b5</p>	<p>Bâtis anciens (protection des bâtiments)</p>	<p>Chemin de Primet Parcelle ZK8</p>	
<p>b6</p>	<p>Château Beulé (protection des bâtiments)</p>	<p>Parcelles ZE77-78-123</p>	
<p>b7</p>	<p>Domaine de Bel Horizon Porche, pigeonnier, pin parasol</p>	<p>14 route de Touty Parcelles ZM719-718-720-422</p>	

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

<p>b8</p>	<p>La Romaningue (protection des bâtiments)</p>	<p>Parcelles ZD65-66 Chemin de Romaningue</p>	
<p>b9</p>	<p>Maison Cadouin parc et bâtiment</p>	<p>Parcelle ZM 253</p>	
<p>b10</p>	<p>Château tour de Sarail</p>	<p>Chemin de Sarail Parcelle ZC 123</p>	
<p>b11</p>	<p>Queyssard Domaine Massé (Périmètre de protection)</p>	<p>Avenue du Périgord Parcelle ZA 264</p>	
<p>b12</p>	<p>Domaine de Chatillon, parc de la propriété, portail d'entrée</p>	<p>Parcelle ZM 947 1 route de Touty</p>	

b13	Mur	Parcelle ZM 889 Route de l'Eglise	
-----	------------	--------------------------------------	--

PETIT PATRIMOINE

Numéro	Description et prescription	Localisation	Illustration
p1	Croix de Citon	Avenue de la mairie	
p2	Puits	Passage de Touty Parcelle ZM476	
p3	Puits	Passage du Puits	
p4	Puits	Chemin de Martinot Parcelle ZD176	
p5	Lavoir	Chemin de Cordes	

			
p6	Ruines Moulin de Fanfan	Localisation	
p7	Portail d'entrée	7 route de Touty Parcelle ZM571	

ARBRES

Numéro	Description et prescription	Localisation	Illustration
a1	Chêne	Parcelle AB 271 Impasse des Saules	

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

a2	Deux chênes	Parcelle ZL 443 chemin de la Lande	
a3	Arbre de la liberté	Parcelle AB 65 rue du Pont Castaing	
a4	Chênes	Parcelle ZM 585 Cadouin	
a5	Pin parasol	Parcelle ZM 827 1 chemin de Bellevue	
a6	Chêne	Parcelle ZA 265 Route de Touty	

<p>a7</p>	<p>Chênes</p>	<p>Parcelle ZA 264 propriété Queyssard : Deux chênes de l'entrée côté route de Touty</p>	
<p>a8</p>	<p>Chênes</p>	<p>Parcelle ZM 834 Lot les Jardins de l'Hermitage</p>	
<p>a9</p>	<p>Chêne</p>	<p>Route de l'Eglise</p>	
<p>a10</p>	<p>Pin parasol</p>	<p>Parcelle AB 82 Salle Maurice Dejean</p>	

<p>a11</p>	<p>Chêne</p>	<p>Chemin de la Tourasse Parcelle ZB 238</p>	
<p>a12</p>	<p>Chênes</p>	<p>Parcelle ZA 376 Chemin de Lauduc</p>	
<p>a13</p>	<p>Chêne</p>	<p>Parcelle ZA 375 Bassin rétention lotissement le Clouet</p>	
<p>a14</p>	<p>Peuplier, Chênes, Tilleul, Pin parasol, Hêtre dans un jardin arboré</p>	<p>Parcelle ZA98</p>	

LINEAIRE DE HAIES OU ALIGNEMENTS D'ARBRES			
Numéro	Description et prescription	Localisation	Illustration
L1	Haie végétale	Route de Touty	
L2	Chênes	Route de Touty	
L3	Chênes	Route de Touty	
L4	Haie végétale	Route de Touty	

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

<p>L5</p>	<p>Chênes</p>	<p>Allée des Chênes + allée des Rosiers (depuis l'entrée jusqu'au château Cadouin)</p>	
<p>L6</p>	<p>Chênes</p>	<p>Parcelle ZM 739 -740 Lotissement allée des Chênes</p>	
<p>L7</p>	<p>Chênes</p>	<p>Parcelle ZM 538 - 539 - 541 - 542</p>	
<p>L8</p>	<p>Chênes</p>	<p>Parcelle ZM 989 Ceinture verte</p>	
<p>L9</p>	<p>Chênes et espaces boisés</p>	<p>Chemin de Martinot Parcelles ZD 121, 212, 209, 210, 213</p>	

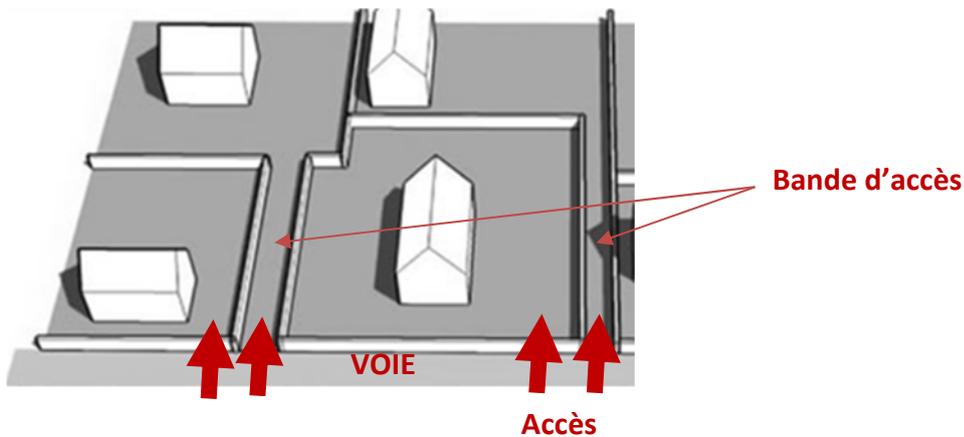
L10	Cèdres	Chemin de Sarail Parcelle ZC 123 125	
L11	Chênes	chemin de Brondeau/ la Lande/ le Maine	

Lexique

ACCES

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

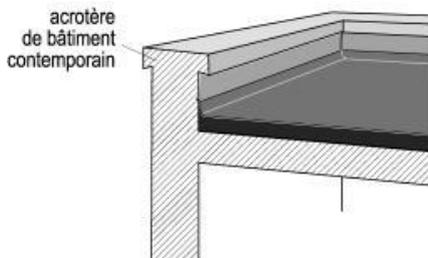
- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

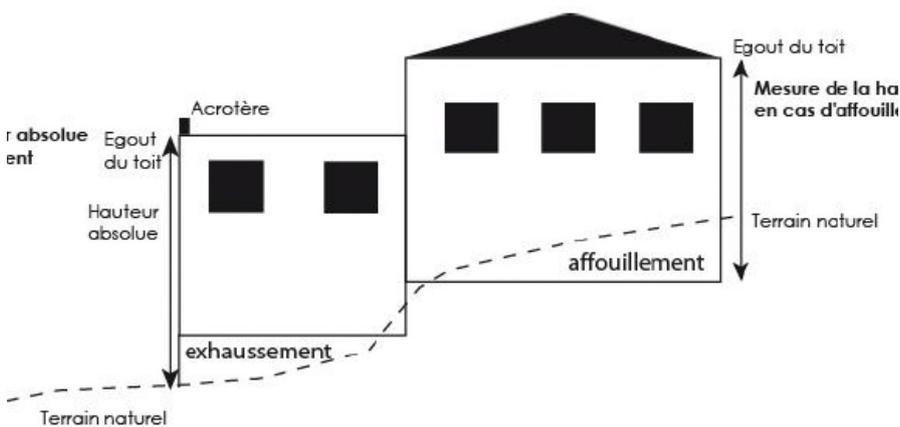
ACROTERE

Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



Exhaussement = remblai

Affouillement = déblai

AIRE DE STATIONNEMENT

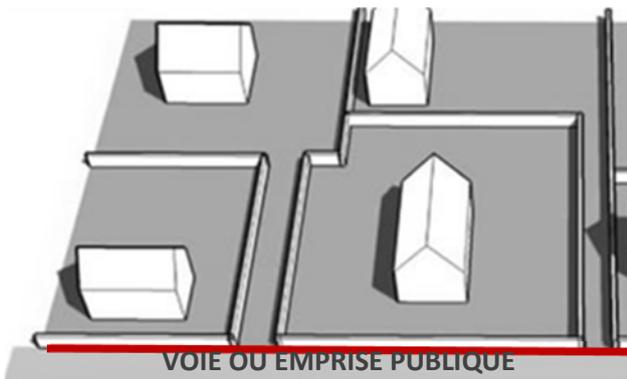
Ensemble de places de stationnement

Place dédiée à l'emplacement d'un véhicule.

- Calcul pour une voiture : 25m² soit 5m X 2,5m pour une place avec les dégagements, aire de retournement
- Calcul pour un vélo : 2 m²

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique aux voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.

**ANNEXES**

L'annexe est une construction de dimension inférieure (Emprise au Sol) à la construction principale. L'emprise au sol de l'annexe est comptabilisée dans l'emprise au sol des constructions.

- Aux constructions à usage d'habitation :

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

- Aux constructions autres que celles à usage d'habitation :

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachés à cette destination.

Les annexes ont une surface de plancher inférieure ou égale à 20m².

Les annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 20m² peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives. Les annexes dont la surface d'emprise au sol est égale ou supérieure à 20m² sont soumises à la règle générale.

ARBRE DE HAUTE TIGE :

La hauteur au-dessous des premières branches est de 2,20m minimum pour l'arbre à grand développement et de 1,60 m pour l'arbre de moyen développement (hors conifère et arbre fastigié). Sa hauteur atteint au moins 15 m à maturité.

BANDE D'ACCES

Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

CONSTRUCTION NOUVELLE OU EXTENSION

Est considérée comme une construction nouvelle **tout bâtiment qui est construit pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâti** (construction nouvelle proprement dite) ou un bâtiment construit en remplacement d'un immeuble ancien qui a été démoli (reconstruction)

L'extension d'une construction consiste à engager des travaux pour augmenter sa **surface totale**. Il s'agit de créer un nouvel espace en communication directe avec les **constructions existantes** sur votre terrain, dans la continuité de votre habitation.

CLOTURE A CLAIRE VOIE

Clôture qui présente des vides, des jours.



Le pourcentage d'espace libre ou à claire voie doit être supérieur à 60%.

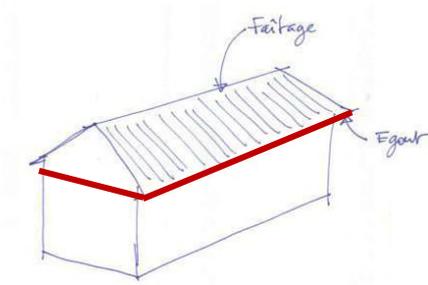
CONTIGUE

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

EGOUT DU TOIT

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Pour le Mansart l'égout est au bas du brisi.



ELEMENTS BATIS A PROTEGER

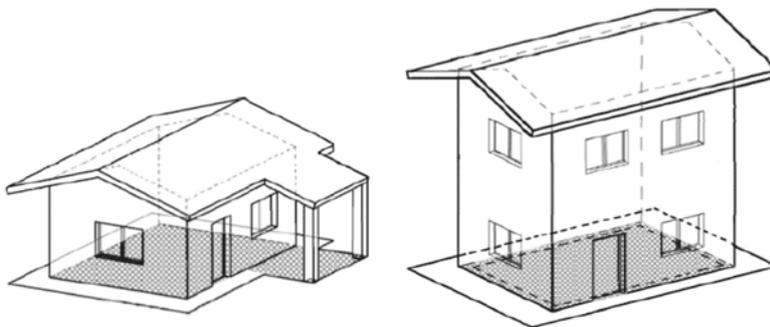
Articles L.151-19, L.151-23 et L.151-25 du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les piscines enterrées sont incluses dans l'emprise au sol.



EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, **quel que soit leur statut (publiques ou privées)** et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public (qui ne relèvent pas de la notion de voie) telles que les voies ferrées et les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

La limite de l'emprise publique correspond à la limite d'alignement avec le domaine privé.

ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLU ou accordé par une autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du PLU.

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale

- Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté (CE, 25/04/1990, req. n° 91290). – L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (CAA de Marseille, 17/10/2007, req. n° 05MA00829).
- Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE, 15 juin 1992, req. n° 99470) ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE, 27 janvier 1995, req. n° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

EXTENSION MESUREE

Afin de clarifier cette notion et éviter les interprétations, une extension est qualifiée de « mesurée » si :

- Dans le cas d'une construction de moins de 100m² de surface de plancher, elle n'excède pas 50% de la surface de plancher de la dite construction existante.
- Dans le cas d'une construction existante de plus de 100m² de surface de plancher, elle n'excède pas 30% de la surface de plancher de la dite construction existante. dans la limite de 250m² maximum de surface de plancher

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HABITATION LEGERE

L'habitation légère, intégrée dans la législation seulement depuis 2014 avec la loi ALUR, se définit comme « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » avec plusieurs critères :

1. sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs,
2. destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an
3. les résidences et leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables »

Résidence démontable : Yourte, tipi, roulotte, caravane, cabane dans les arbres

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

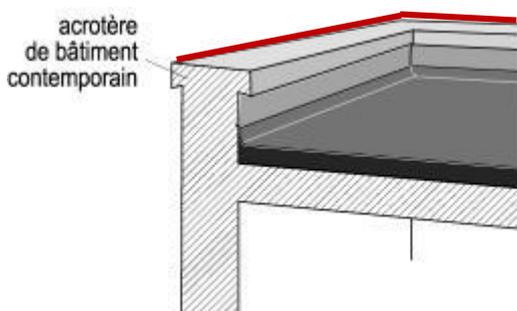
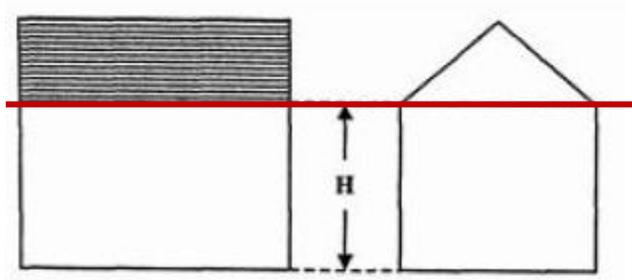
Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Article R111-37 du code de l'urbanisme).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions.

Elle est calculée par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneau photovoltaïques, etc) renouvelable.



En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la construction sera prise du terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

En ce qui concerne les annexes édifiées en limite séparative ou à moins de 1 m de ladite limite, le faitage doit être parallèle à la limite.

IMPERMEABILISATION DU SOL

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

Désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

IMPASSE

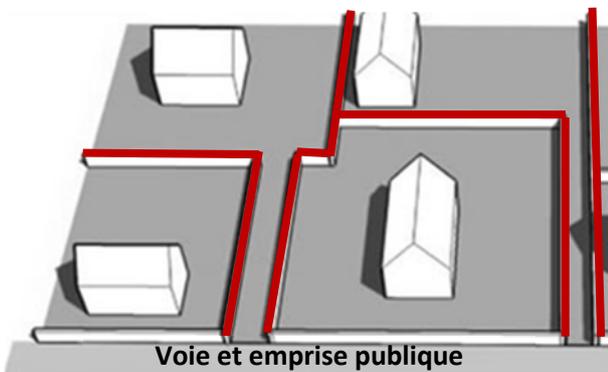
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Règle de positionnement des constructions sur une parcelle ou un terrain, par rapport à l'alignement, aux limites séparatives ou aux autres constructions sur ce même terrain ou cette même parcelle. L'implantation des constructions est définie par les articles 6, 7 et 8 du règlement de chacune des zones du PLU.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.



LOGEMENT

La notion de logement s'entend dans le code de la construction et de l'habitat (CCH) comme un « lieu à usage d'habitation » (art. L. 621-1). Le logement peut avoir un caractère individuel ou collectif (par exemple un logement-foyer) et s'inscrire dans le cadre d'une forme d'habitat individuel ou collectif.

LOTISSEMENT

Révision du Plan Local d'Urbanisme de POMPIGNAC – Règlement écrit – APPROBATION
1^{ère} modification du PLU approuvée le 12/12/2024

Constitue un lotissement, toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus d'un le nombre de lot ou de construction, issu de ladite opération

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

MUR DE CLOTURE - MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur de clôture : **paroi qui vient délimiter une parcelle ou un terrain**. Il sert à protéger une construction des aléas climatiques comme le vent, mais aussi des vues extérieures ou peut encore servir de mur antibruit ou de mur décoratif.

Le **mur de clôture** par **définition** délimite les contours de votre maison ou un espace en particulier, on appelle **mur de clôture** cette séparation qui peut être réalisée sous forme de palissade, de grillage, en bois, en pierre, en métal ou en parpaings

Mur de soutènement : maçonnerie en dur dont la fonction est d'empêcher les terres de s'écrouler, lorsque le terrain est en pente, ou à fait l'objet d'un déblai-remblai.

OPERATION D'ENSEMBLE OU OPERATIONS GROUPEES

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux.

Constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication...).

PARCELLE

Portion de terrain, constituant l'unité cadastrale

REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles. Au-delà d'un certain seuil de travaux, défini dans le règlement, les travaux de réhabilitation sur construction existante sont considérés comme de la reconstruction ou de la construction neuve. La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Un bâtiment peut être reconstruit « à l'identique » dans un délai de 10 ans après sa destruction ou sa démolition même si sa reconstruction est contraire aux règles d'urbanisme en vigueur.

Cela concerne uniquement les bâtiments construits dans la légalité. Vous devez prouver que la construction a été autorisée par un permis de construire ou qu'elle date d'avant le 15 juin 1943.

Le nouveau bâtiment doit être strictement identique à celui qui a été détruit ou démoli.

Attention, si le bâtiment reconstruit n'est pas identique, votre demande d'autorisation sera instruite selon les règles d'urbanisme en vigueur.

RETRAIT

Distance imposée entre une construction et une limite de parcelle ou de terrain (alignement, limite séparative par exemple).

RUINE

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

En application de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, l'installation de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois par an, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, est soumise à déclaration préalable.

SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

La hauteur doit être calculée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux sauf dans le cas de sols créés artificiellement,

TOITURE

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

UNITE FONCIERE

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

VOIRIE

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

REPERAGE DES COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE RECUL

