



SOMMAIRE

DISPOSITIONS PARTICULIERES	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	40
LEXIQUE	44





CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTE ZONE

Les dispositions générales applicables en toute zone regroupent les dispositions communes à chacune des zones. Ces dispositions ont vocation à compléter les dispositions particulières applicables au sein de chacune des zones figurant au chapitre 2





Nota :

Le présent règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et détermine les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

D'une manière, toutes les occupations ou utilisations des sols qui ne sont pas interdites dans le présent document sont autorisées.

A titre informatif, la commune est concernée par un plan de prévention des risques mouvements de terrains – Tassements différentiels. Elle également traversée par la RD933 classé catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 17 Juillet 2003. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. . Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS DEFINIES EN APPLICATION DES ARTICLES R.151-27 A R.151-29 DU C-U

1° Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation

- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition



1.2. Les occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou autorisées avec prescriptions, en application du règlement du PLU (zone UA, UB et UE) ou en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des risques retrait-gonflement des argiles délimités au plan de prévention des risques naturels en vigueur, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au règlement de ce dernier, annexé au dossier de PLU.

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chacune des zones ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- **Affouillements et les exhaussements des sols**

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chacune des zones ;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité et au caractère du site ;
- et le cas échéant, qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et les nuisances ;

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Une hauteur différente à celle prévue dans les dispositions particulières peut être admise :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour l'extension d'un bâtiment existant ;
- pour les constructions adossées à un bâtiment existant, implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion paysagère des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- **Constructions existantes**

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture (aspects suivants : tuiles canal, tuiles plates, tuiles mécaniques, etc.) ;
- les formes et proportions des percements ;
- l'aspect des matériaux utilisés ;
- le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie, etc.

- **Constructions nouvelles**

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

2.2.2. Caractéristiques des toitures

- **Constructions nouvelles et agrandissement**

Excepter en zone UE, UL et UX, la couverture des constructions doit présenter un aspect de type « tuile terre cuite » de type creuse à dominante de couleur terre cuite. La pente de la toiture ne pourra pas excéder 33%.

Les agrandissements de bâtiments peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement. Dans ce cas, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les matériaux disposant d'une brillance ou de couleur vive sont interdits.

- **Appareillages divers**

Les appareillages, tels que les appareils de climatisation et de chauffage, les pompes à chaleur ou les extracteurs d'air ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Soit ils sont localisés à l'intérieur des constructions (cave ou en comble), soit les percements qu'ils peuvent nécessiter sont intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles, volets ou coffrage, peints dans le ton de la façade.

2.2.3. Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les façades arrières et latérales et les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être. Les enduits sont de teinte claire.

Dans le cas de construction de bâtiments annexes, la couleur de l'enduit doit être identique à celle de l'habitation. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées et repris.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées.

2.2.4. Caractéristiques des clôtures

- **Clôtures existantes**

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.



- **Clôtures nouvelles**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit. Les enduits seront grattés fin ou peints et de teintes beige, ocre, blanc cassé ou blanc.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, elles doivent être constituées :

- d'un mur bahut doté d'un couronnement formant larmier, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clairevoie ;
- d'une haie vive d'essence locale.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Plantation et aménagement paysager

L'organisation spatiale des espaces non bâtis et des abords des constructions doit tenir compte des composantes paysagères existantes (topographie, plantation existantes, cheminements, cours d'eau, etc.) et être pensée en harmonie avec ces éléments.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou le cas échéant remplacées. Chaque arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans le cadre d'aménagement paysager et de plantation, les plantes basses ornementales locales sont à privilégier, de même que les essences d'arbres, arbustes et arbrisseaux suivantes :

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Arbres :<ul style="list-style-type: none">o Aulnes glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>),o Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>),o Aubépine monogyne (<i>Crataegus monogyna</i>),o Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>),o Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)o Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>),o Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>),o Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>),o Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>),o Merisier (<i>Prunus avium</i>),o Noisetier (<i>Coryllus avellana</i> L.),o Néflier (<i>Mespilus germanica</i>),o Poirier sauvage (<i>Pyrus pyrausta</i>),o Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>),o Prunier (<i>Prunus domestica</i>),o Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>),o Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i> L.),o Saules blanc (<i>Salix</i>). | <ul style="list-style-type: none">- Arbustes et arbrisseaux :<ul style="list-style-type: none">o Buis (<i>Buxus</i>)o Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i> L.),o Eglantier (<i>Rosa canina</i>)o Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>),o Figuier (<i>Ficus carica</i>)o Houx (<i>Ilex aquifolium</i> L.),o Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)o Prunellier (<i>Prunus spinosa</i> L.),o Sureau noir (<i>Sambucus nica</i> L.),o Troène d'Europe (<i>Ligustrum vulgare</i> L.). |
|--|---|

2.3.2. Aménagements des espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces en pleine terre. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre et plantée. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et/ou engazonnées.

2.3.3. Aménagement des espaces affectés au stationnement et voiries

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.



2.4. Stationnements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

La voie correspond au chemin de desserte du terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres et sa longueur inférieure à 30,00 mètres

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins incendies et de secours. Les accès, sur la voie publique, des parcs stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais également répondre aux besoins des véhicules du service public de collecte des déchets.

La largeur de leur emprise et la hauteur sous porche ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies en impasse sont à proscrire. En cas d'impossibilité de réaliser un maillage, il peut être admis des voies en impasse. Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. La raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours ou encore des véhicules de collecte des d'ordures ménagères.

Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

3.2. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

3.2.1. Alimentation en eau potable

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

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur



3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières même traitées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Collecte des eaux pluviales

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire immédiatement. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.

3.2.4. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendue par des dispositifs, conformes à la réglementation en vigueur (cf. Pièce 5 – Annexes / Plan du réseau d'alimentation en eau potable et de défense incendie).

En l'absence d'une desserte incendie satisfaisante, le projet est refusé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

3.2.5. Réseaux divers de distribution

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée à un réseau public, en souterrain, à l'intérieur de l'unité foncière jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

3.2.6. Communication numérique

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.



CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions particulières applicables au sein de chacune des zones s'appliquent en sus des dispositions communes applicables en toutes zones. Ainsi, elles ont vocation à compléter les dispositions communes à chacune des zones.





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux secteurs anciens formant le centre historique de Miramont-de-Guyenne. Les bâtiments y sont édifiés en ordre continu ou semi continu sur un parcellaire orthogonal régulier, formant une bastide dont la valeur patrimoniale est à préserver.

Celle-ci a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation mais permet également l'implantation de commerces, de services, de bureaux et d'activités artisanales afin de maintenir une certaine diversité fonctionnelle.

Aux abords de la Dourdanne, les tissus bâtis sont particulièrement exposés à la montée des eaux de la rivière, impliquant la mise en place de dispositions particulières afin de préserver les personnes et le bien du risque inondation.

Pour mémoire, dans les secteurs exposés aux risques naturels (inondation et/ou retrait-gonflement des argiles), des dispositions spécifiques s'appliquent, en particulier celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations destinées à l'artisanat et commerces de détail, autres que celles visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ;
- les dépôts de matériaux, de déchets et de vieux véhicules ou véhicules accidentés ;
- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé ou l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home), aux campings ou aux caravanings ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées autres que ceux visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ».
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ».

Dans les secteurs exposés au risque inondation délimités au plan de zonage, l'implantation de constructions ou installations nouvelles autres que celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » est interdite.

1.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1.2.1. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-après, les constructions à usage d'artisanat et de commerces au détail, sous réserves :

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour le voisinage,
- ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

1.2.2. Conditions particulières relatives à la salubrité et à la prévention des risques

Dans le secteur exposé au risque inondation délimités au plan de zonage, sont uniquement autorisés :

- l'extension des bâtiments à usage d'habitation opérée en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- la réalisation d'annexes aux habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ;



à condition qu'elles :

- ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux,
- ne renforcent pas l'exposition des personnes et des biens au risque inondation,
- ne portent pas atteinte à la qualité et au caractère du site.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Afin d'assurer la préservation des commerces présents en rez-de-chaussée, délimités au plan de zonage, les changements de destination des locaux à usage commercial sont interdits.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

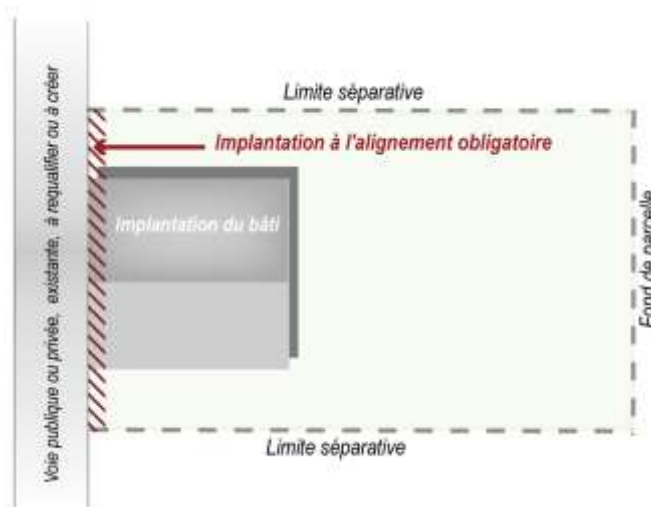
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les annexes ;
- pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas à l'alignement.

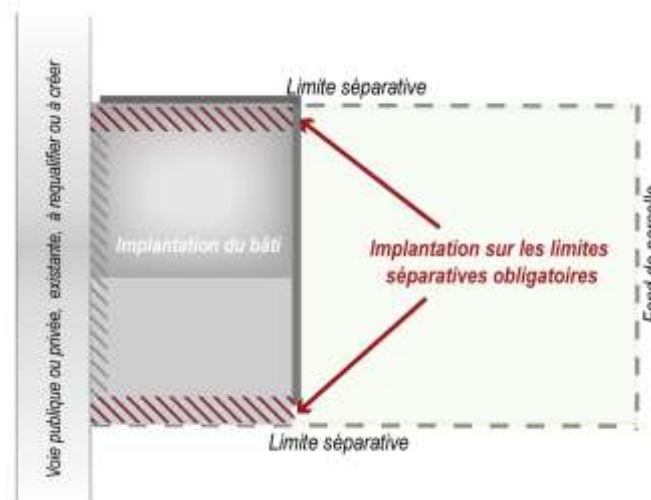
Pour les alignements remarquables, délimité au plan de zonage, aucune dérogation ne peut être admise pour les constructions principales.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

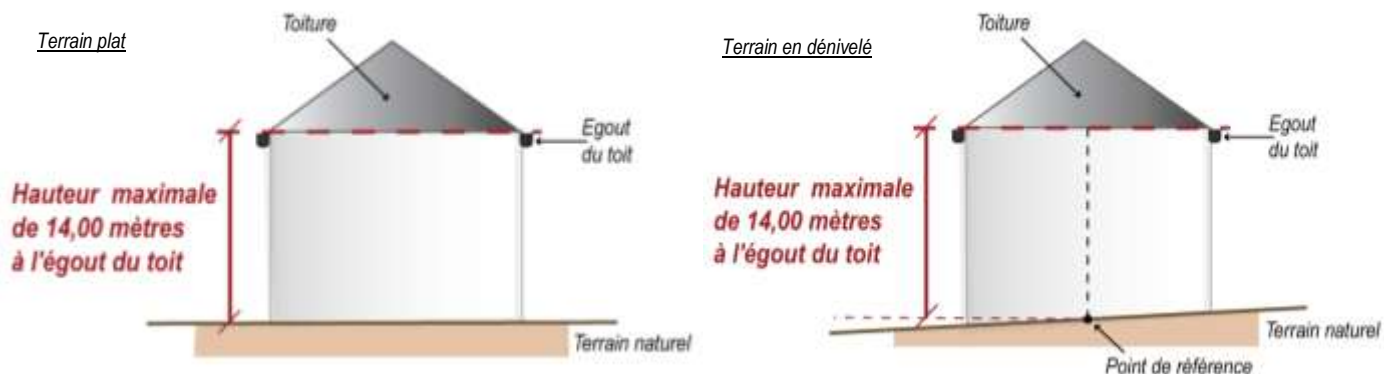
Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 14,00 mètres à l'égout de toit (R+3).



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques des toitures

Les toitures terrasses ne sont pas admises.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.2. Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries

Pour les éléments de la construction destinés à être enduits (façades, murs bahut, etc.), seules les couleurs suivantes sont autorisées : RAL 080 80 30, RAL 080 80 40, RAL 080 90 20, RAL 095 90 20, RAL 075 90 10 et RAL 075 90 20.

Pour les éléments de menuiserie et de ferronnerie, seules les couleurs suivantes sont autorisées : RAL 3004, RAL 3003, RAL 010 20 15 et RAL 9010.

Sous réserve d'un accord préalable de la mairie :

- les couleurs disposant d'un ton au-dessus ou en dessous des RAL autorisés pourront être admis,
- ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un trompe l'œil ou d'une fresque murale.

2.2.3. Protection du patrimoine bâti

A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation, les façades sur rue patrimoniale, identifiées au plan de zonage, doivent être conservées et mises en valeur. A cet effet, seul l'emploi de matériaux compatibles avec l'année d'édification de l'édifice est autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB regroupe les anciens faubourgs de la bastide et ses extensions périphériques peu denses. Il s'agit de quartiers à caractère principal d'habitat, où les bâtiments sont implantés en retrait de l'alignement. Dans les tissus les plus proches du bourg, des services et activités y sont également présents.

Aux abords de la Dourdenne, les tissus bâtis sont particulièrement exposés à la montée des eaux de la rivière, impliquant la mise en place de dispositions particulières afin de préserver les personnes et le bien du risque inondation.

Certains quartiers sont également insuffisamment défendus vis-à-vis du risque incendie.

Pour mémoire, dans les secteurs exposés aux risques naturels (inondation et/ou retrait-gonflement des argiles), des dispositions spécifiques s'appliquent, en particulier celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations destinées à l'artisanat et commerces de détail, autres que celles visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ;
- les dépôts de matériaux, de déchets et de vieux véhicules ou véhicules accidentés ;
- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement ou l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home), aux campings ou aux caravanings ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées autres que ceux visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ».

Dans les secteurs exposés au risque inondation délimités au plan de zonage, l'implantation de constructions ou installations nouvelles autres que celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » est interdite.

1.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.2.1. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

- sur les terrains de plus de 1000m², les constructions à usage d'habitation, sous réserve de respecter une densité d'au moins 10 logements à l'hectare, calculée sur la base du terrain d'assiette du projet.
- les constructions à usage d'artisanat et de commerces au détail, sous réserve :
 - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour le voisinage,
 - o ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- le stationnement isolé des caravanes, sous réserve de constituer la résidence principale de son utilisateur.



1.2.2. Conditions particulières relatives à la salubrité et à la prévention des risques

Dans le secteur exposé au risque inondation délimités au plan de zonage, sont uniquement autorisés :

- l'extension des bâtiments à usage d'habitation opérée en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de surface de plancher existante ;
- la réalisation d'annexes aux habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ;

à condition qu'elles :

- o ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux,
- o ne renforcent pas l'exposition des personnes et des biens au risque inondation,
- o ne portent pas atteinte à la qualité et au caractère du site.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

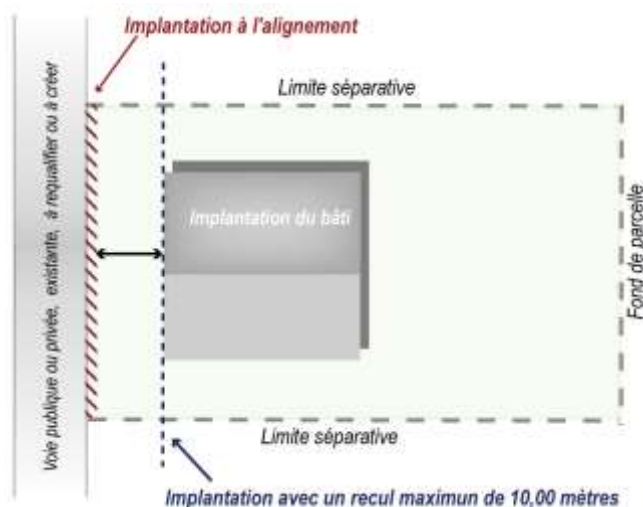
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En agglomération**

Le long des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 10,00 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les annexes,
- pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas à l'alignement.



- **Hors agglomération,**

Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum, compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

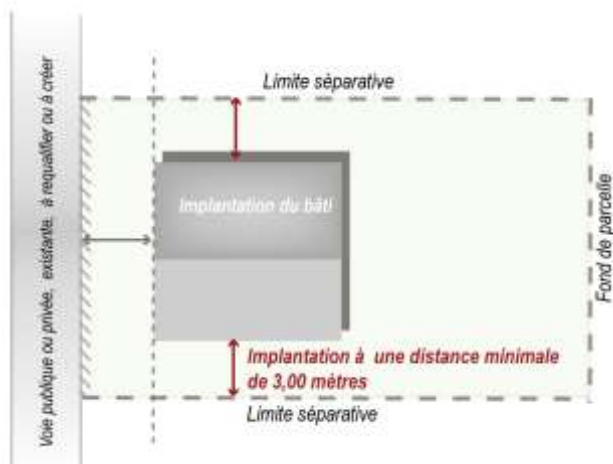
- 20 mètres le long de la RD933,
- 10 mètres le long des RD667 ET RD668,
- 6 mètres le long des RD279, RD 227 et RD315 .

Le long des autres routes, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

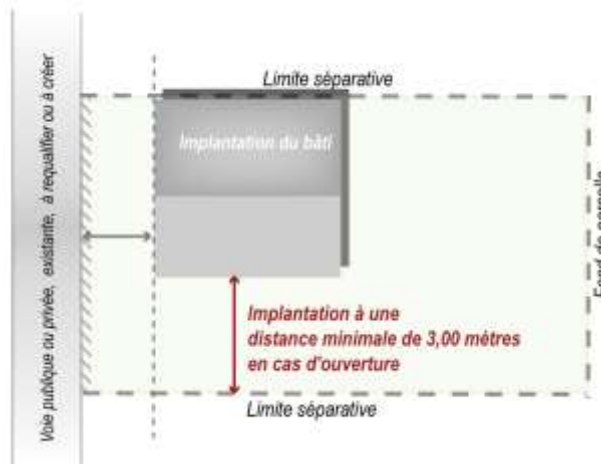
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives latérales. Toutefois, en l'absence d'ouvertures sur la façade, une implantation en limite séparative est admise.

Présence d'une ouverture sur les deux façades latérales

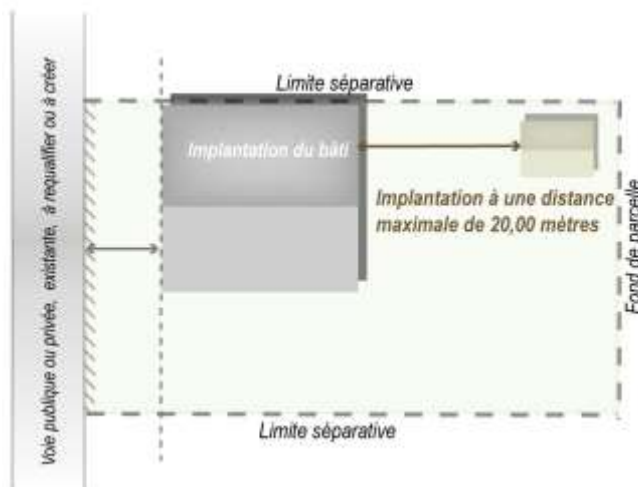


Présence d'une ouverture sur l'une des deux façades



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

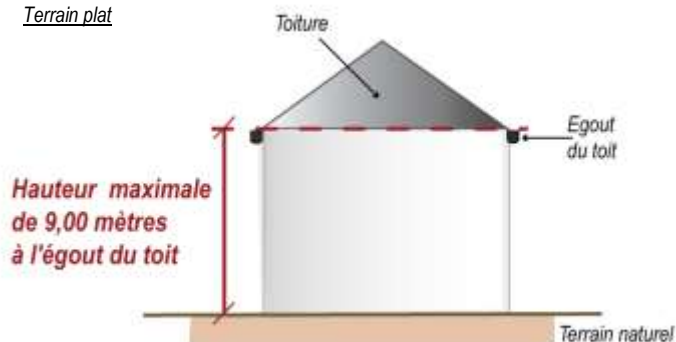
Les annexes aux constructions principales doivent être implantées à moins de 20,00 mètres de la construction principale.



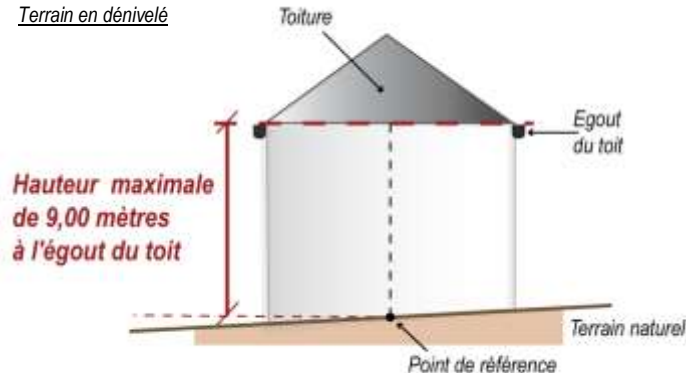
2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 9,00 mètres à l'égout du toit (R+2).

Terrain plat



Terrain en dénivelé



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries

Pour les éléments de la construction destinés à être enduits (façades, murs bahut, etc.), seules les couleurs suivantes sont autorisées : RAL 070 80 20, RAL 070 80 10, RAL 070 70 10, RAL 080 80 90, RAL 080 80 20, RAL 080 80 30, RAL 080 80 40 et RAL 080 90 20.

Pour les éléments de menuiserie et de ferronnerie, seules les couleurs suivantes sont autorisées : RAL 3004, RAL 3003, RAL 010 20 15 et RAL 9010.

Sous réserve d'un accord préalable de la mairie :

- les couleurs disposant d'un ton au-dessus ou en dessous des RAL autorisés pourront être admis,
- ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un trompe l'œil ou d'une fresque murale.

2.2.2. Protection du patrimoine bâti

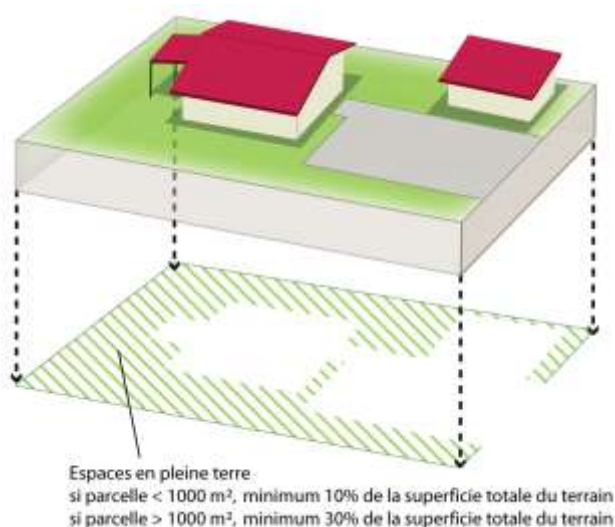
A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation, les éléments de patrimoine bâti, identifiées au plan de zonage, doivent être conservées et mises en valeur. A cet effet, seul l'emploi de matériaux compatibles avec l'année d'édification de l'édifice est autorisé.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Aménagements des espaces verts

Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à minimum 10% de la superficie totale du terrain. Pour les terrains de plus de 1000m², le pourcentage d'espace en pleine terre est porté à 30% minimum de la superficie totale du terrain.

Pour toute opération comportant plus de 5 logements, ces espaces seront affectés à la réalisation d'un ou plusieurs espaces verts collectifs, planté et arboré à raison d'un 1 arbre pour 50m².



2.3.2. Protection du patrimoine végétale

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysager à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.

2.4. Stationnements

2.4.1. Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
 - o 1 place de stationnement pour un logement de surface habitable inférieure à 50m²,
 - o 2 places pour les logements de surface habitable supérieure à 50m².
 - o 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 10 logements.
- pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat et commerce de détail : une place pour 50m² de surface de plancher ;
- pour les constructions destinées au commerce : une place pour 40% de la surface de vente créée, lorsque celle-ci dépasse 100m² de surface de plancher ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter la ou les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 150,00 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.2. Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs accueillant des équipements publics et infrastructures sportives. Plusieurs sites sont identifiés dont les ateliers municipaux, la station d'épuration (STEP), le cimetière, la déchetterie, le dojo et ses stationnements, la crèche, l'école maternelle, l'école primaire, le collège, le centre de loisir, la piscine, la maison familiale rurale (MFR), la maison de retraite, la maison médicale et le stade municipal.

Ce secteur intègre également les parcelles vouées à la réalisation de stationnements aux abords de la Dourdène et l'aménagement d'équipements sportifs en continuité de la plaine de Curadis et à la réalisation d'une résidence pour personnes âgées.

Les équipements publics présents aux abords de la Dourdène sont particulièrement exposés à la montée des eaux de la rivière, impliquant la mise en place de dispositions particulières afin de préserver les personnes et le bien du risque inondation.

Pour mémoire, dans les secteurs exposés aux risques naturels (inondation et/ou retrait-gonflement des argiles), des dispositions spécifiques s'appliquent, en particulier celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations destinées à l'habitation, autres que celles visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ;
- les constructions et installations destinées aux commerces et activités de service ;
- les constructions et installations destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- les dépôts de matériaux, de déchets et de vieux véhicules ou véhicules accidentés ;
- le stationnement ou l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home), aux campings ou aux caravansings ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées autres que ceux visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ».

Dans les secteurs exposés au risque inondation délimités au plan de zonage, l'implantation de constructions ou installations nouvelles autres que celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » est interdite.

1.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.2.1. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, sous réserves, d'être indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.



1.2.2. Conditions particulières relatives à la salubrité et à la prévention des risques

Dans le secteur exposé au risque inondation délimités au plan de zonage, sont uniquement autorisés :

- l'extension des bâtiments à usage d'habitation opérée en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de surface de plancher existante ;
- la réalisation d'annexes aux habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ;

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En agglomération**

Le long des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de la voie.

- **Hors agglomération,**

Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum, compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

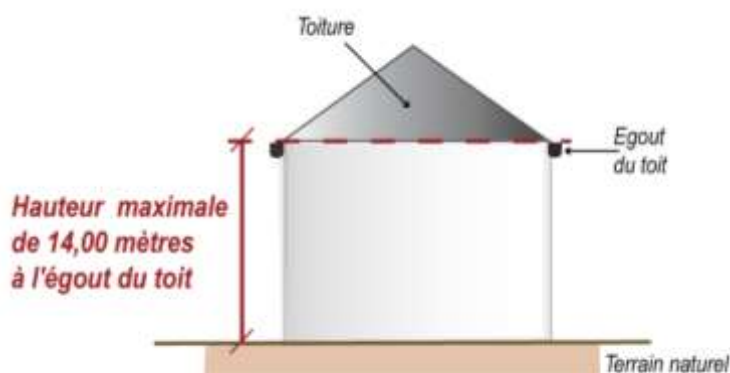
- 20 mètres le long de la RD933,
- 10 mètres le long des RD667 ET RD668,
- 6 mètres le long des RD279, RD 227 et RD315.

Le long des autres routes, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

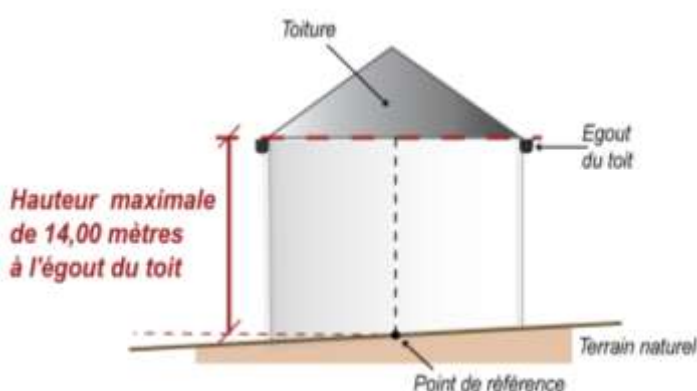
2.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 14,00 mètres à l'égout de toit.

Terrain plat



Terrain en dénivelé



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Caractéristiques des toitures

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.

Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

2.3.2. Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le blanc pur est interdit et les couleurs vives sont interdites.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

2.3.3. Caractéristiques des clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée aux équipements de loisirs et d'hébergement touristiques du domaine du Saut du Loup, dont le centre et village vacance, l'hôtellerie de plein-air ou encore les espaces de promenade aux abords du Lac.

Pour mémoire, dans les secteurs exposés aux risques naturels (inondation et/ou retrait-gonflement des argiles), des dispositions spécifiques s'appliquent, en particulier celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au " chapitre 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

1.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-après:

- les constructions et installations nécessaires aux des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ;
- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- les constructions à vocation de restauration ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home), aux campings ou à l'accueil de caravanes et camping-cars ;

Dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

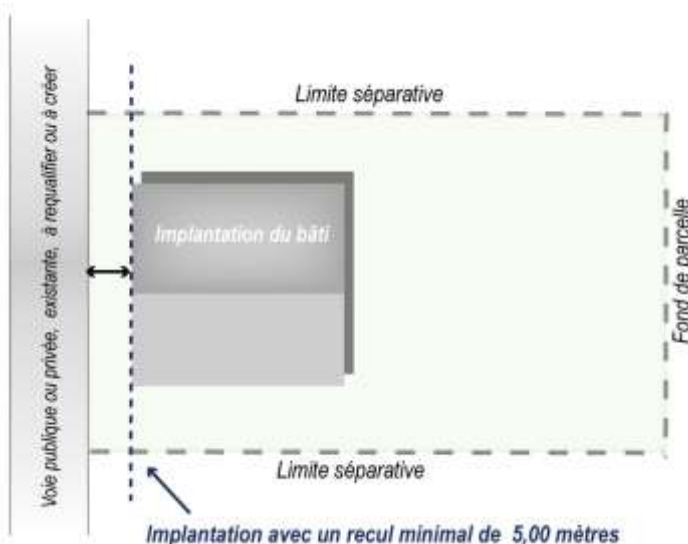
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer, les constructions et installations doivent être édifiées en observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement

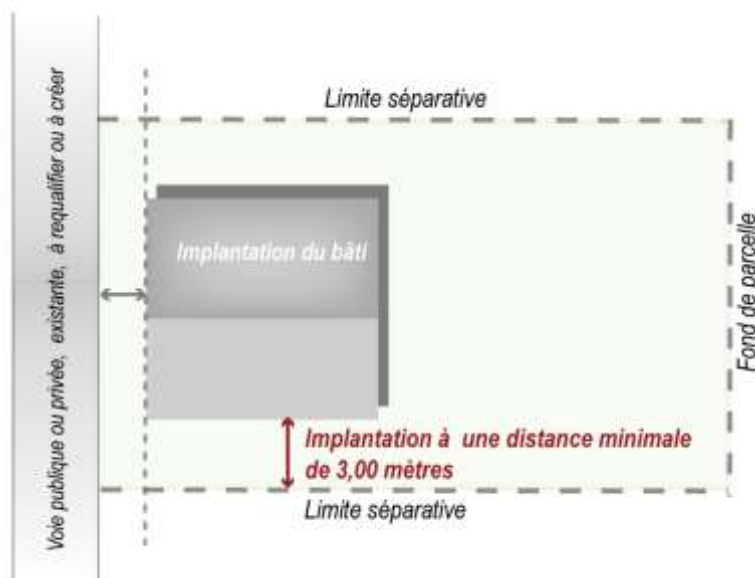


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales.

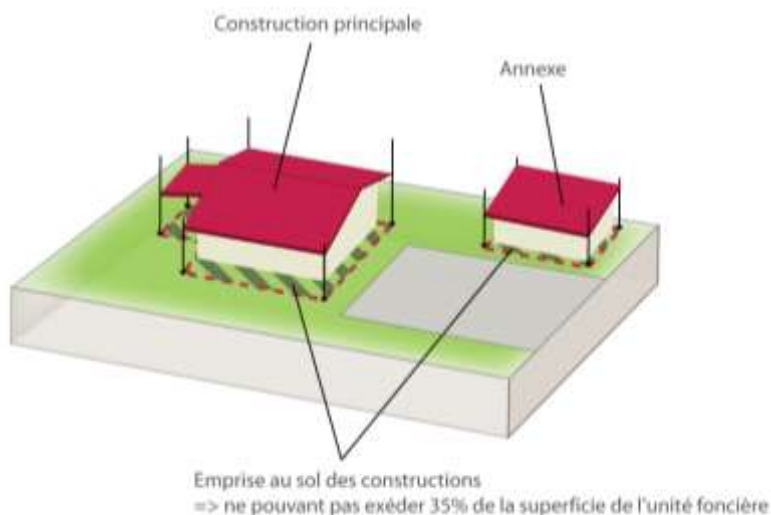
Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes.



2.1.2. Emprise au sol

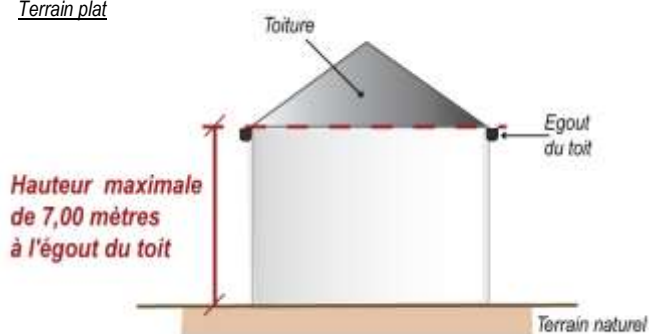
Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière du projet de construction.



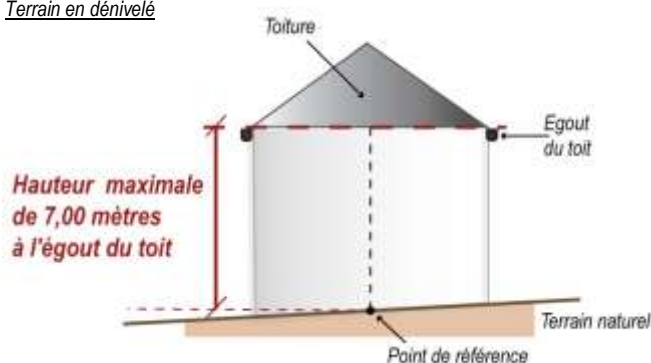
2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 7,00 mètres à l'égout du toit.

Terrain plat



Terrain en dénivelé



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques des toitures

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.

Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

2.2.2. Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le blanc pur est interdit et les couleurs vives sont interdites.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond aux sites d'activités économiques aménagés dans le prolongement des quartiers résidentiels. Trois secteurs d'activités économiques sont ainsi repérés sur le territoire communal : la zone industrielle de Favard, la zone artisanale de Bouilhaguet et la zone d'activités de La Brisse.

Pour mémoire, dans les secteurs exposés aux risques naturels (inondation et/ou retrait-gonflement des argiles), des dispositions spécifiques s'appliquent, en particulier celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les occupations et utilisations du sol interdites sont les suivantes :

- les constructions et installations destinées à un usage d'habitation, à l'exception des annexes et extensions de constructions existantes ;
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts de matériaux, de déchets et de vieux véhicules ou véhicules accidentés ;
- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement ou l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ou aux campings ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées autres que ceux visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ».

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

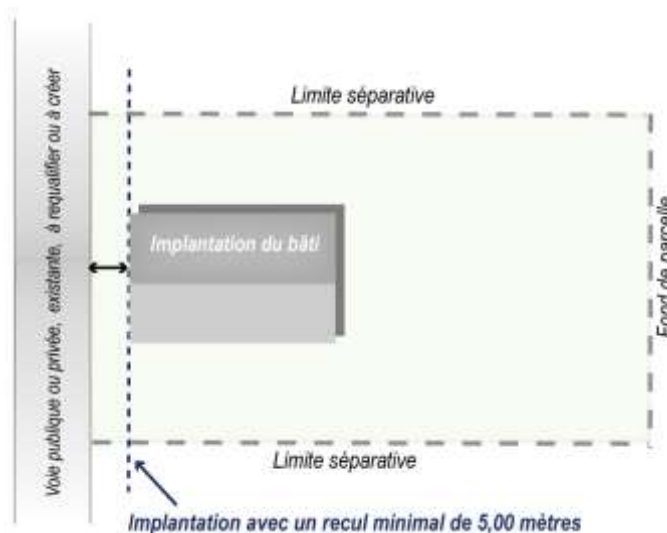
2.1.1. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Aux abords de la RD 933, le recul est porté à 20 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

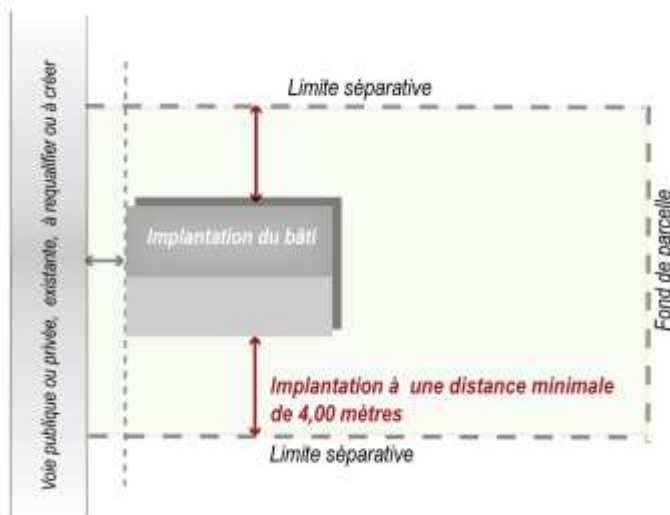


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives latérales.

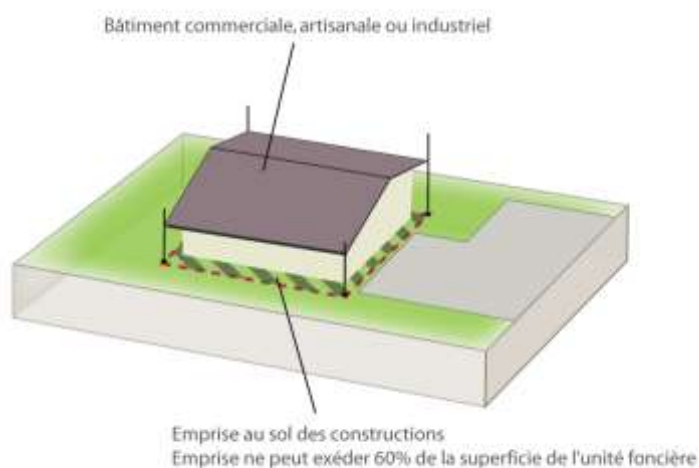
Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les annexes.



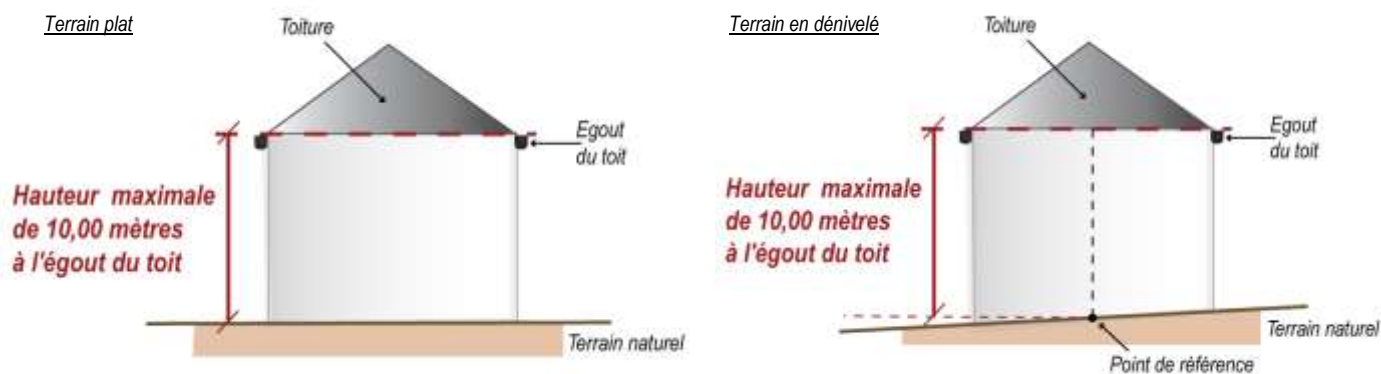
2.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle concernée.



2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 10,00 mètres à l'égout de toit.



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion paysagère des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

2.2.2. Caractéristiques des toitures

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.

Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

2.2.3. Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

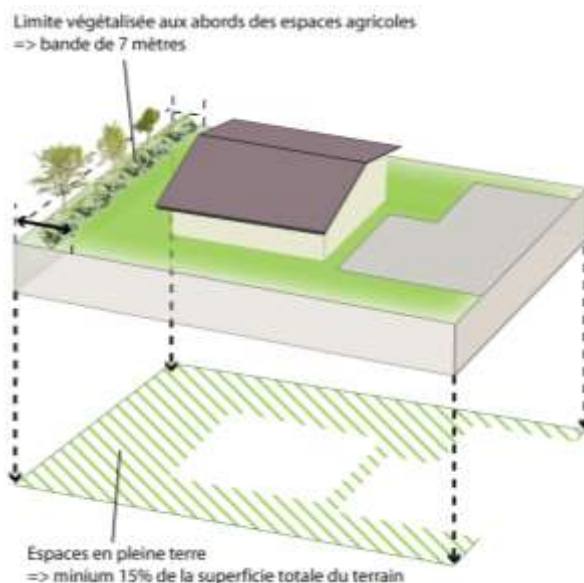
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et/ou engazonnées.

Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à minimum 15% de la superficie totale du terrain.

Les espaces contigus à la zone agricole et à la route départementale doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer des espaces tampons entre l'opération et les espaces environnants.

Les limites devront être végétalisées, via la réalisation d'un écran paysager implanté dans une bande de 7 mètres, à l'intérieure de l'unité foncière.



2.4. Stationnements

2.4.1. Stationnement automobile

Il est exigé :

- pour les constructions à usage artisanal, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée ;
- pour les constructions à usage de bureaux et de services, 2 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.

En cas de création de logement ou de surface d'activité supplémentaires ou encore de changement de destination du local, des places de stationnement devront être aménagées en fonction des normes fixées ci-dessus.

2.4.2. Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle non équipée où la construction d'habitations, d'équipements publics, de services sera admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation compatible avec les principes déclinés au sein des schémas d'aménagement et de programmation du PLU.

La zone AU comprend 3 secteurs :

- Les secteurs de Vignes du Grand Bois (AUa) et de La Philippe (AUb) de propriété communale ;
- Le secteur de Mérignac (AUc).

Pour connaître les règles et principes d'aménagement et programmation fixés sur chacun de ces secteurs, se référer au dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX est une zone naturelle insuffisamment équipée destinée à assurer l'extension des activités économiques, artisanales et industrielles de la zone d'activités du Bouilhaguet. L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera admise qu'après **modification du PLU**. Pour mémoire, dans les secteurs exposés aux risques naturels (inondation et/ou retrait-gonflement des argiles), des dispositions spécifiques s'appliquent, en particulier celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » ou au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la présente zone.

1.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

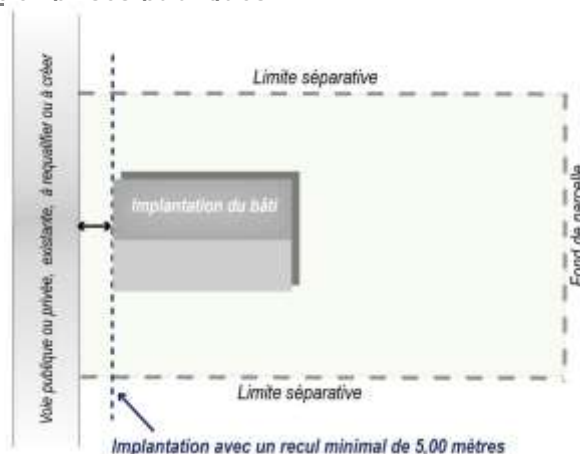
2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

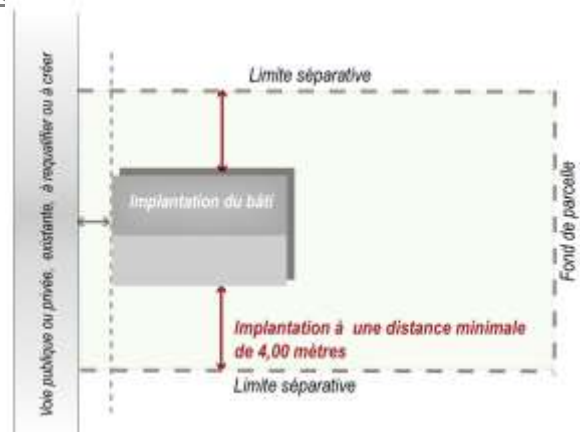


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives latérales.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les annexes.



2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques des toitures

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

2.2.2. Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A recouvre les espaces agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Ap, délimitant des terres agricoles dont la préservation doit être renforcée, pour des motifs d'ordre écologique. Dans ce secteur, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour mémoire, dans les secteurs exposés aux risques naturels (inondation et/ou retrait-gonflement des argiles), des dispositions spécifiques s'appliquent, en particulier celles visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » et au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la présente zone.

1.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ap

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des exploitants dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles :
 - o ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - o et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant ;
- l'extension des bâtiments à usage d'habitation :
 - o opérée en continuité du bâti existant, en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU ;
 - o et dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction principale ou de 60m² d'extension, à compter de la date d'approbation du PLU et sur la base de la surface de la construction à cette date ;
- la réalisation d'annexes régulièrement édifiées en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU :
 - o dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction principale ou de 60m² d'extension, à compter de la date d'approbation du PLU et sur la base de la surface de la construction à cette date ;
 - o et implantés dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation existante. Pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs, cette distance est portée à 50 mètres.
- le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors qu'il :
 - o vise l'implantation d'artisanat et de commerce au détail, d'hébergement hôtelier et touristique ou de logements ;
 - o et ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Uniquement en secteur Ap

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la préservation de continuités écologiques (cours d'eau et ripisylve) ;
- les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, travaux ou installation nécessaires à l'irrigation et / ou à la création de zones de stockage d'eau individuel ou collectif.



2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

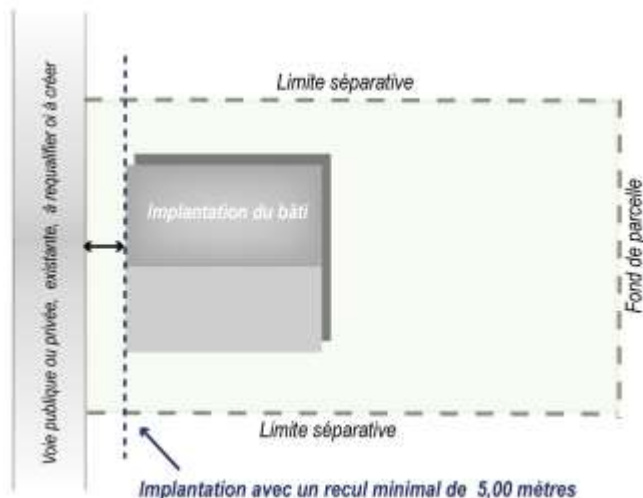
2.1.1. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum, compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

- 20 mètres le long de la RD933,
- 10 mètres le long des RD667 ET RD668,
- 6 mètres le long des RD279, RD 227 et RD315 .

Le long des autres voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer, les constructions et installations doivent être édifiées en observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

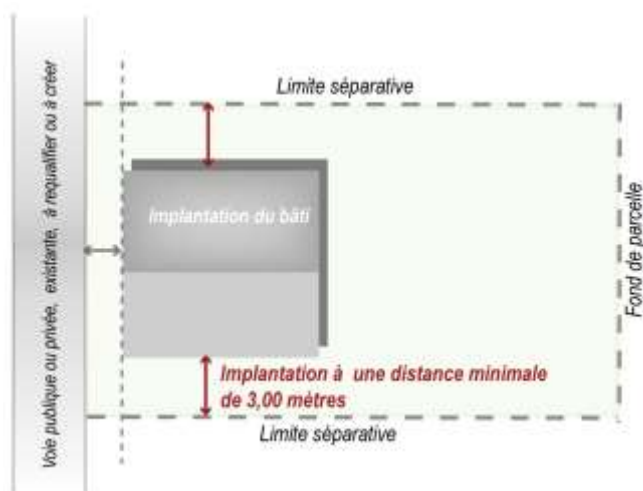
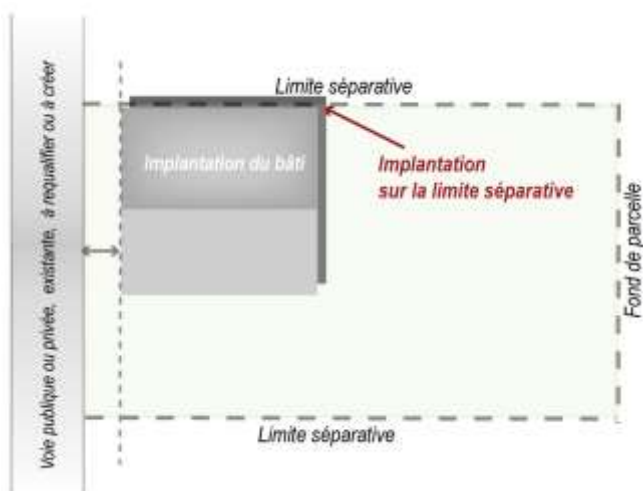
Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

Toutefois, es implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les annexes.

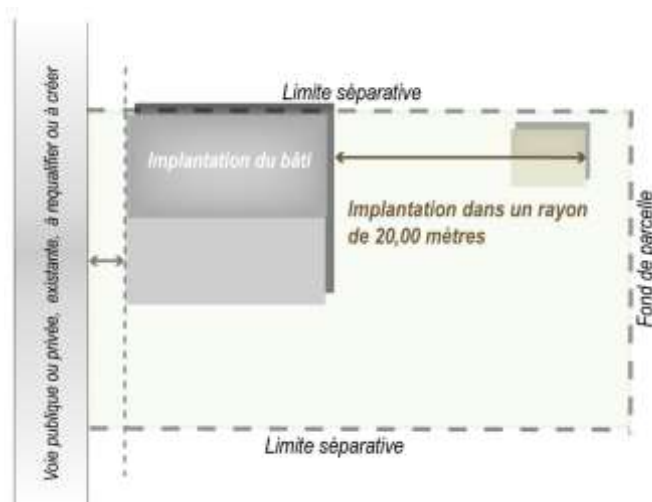
Présence d'une ouverture sur les deux façades latérales

Présence d'une ouverture sur l'une des deux façades



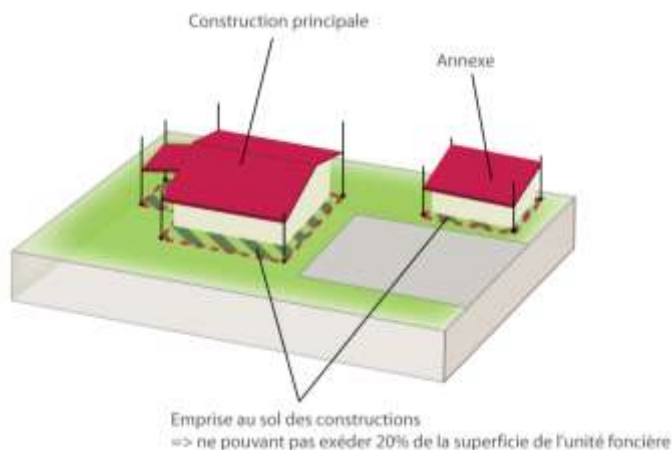
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées implantés dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation existante.



2.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière du projet.

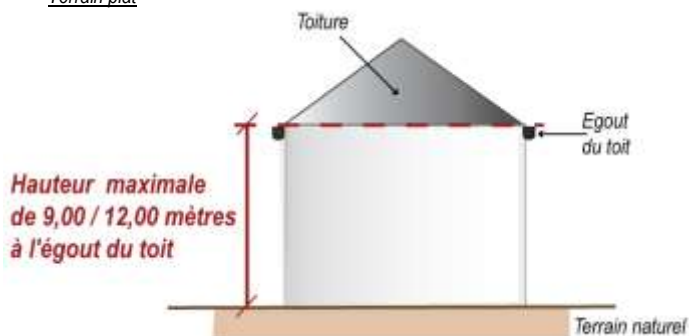


2.1.3. Hauteur des constructions

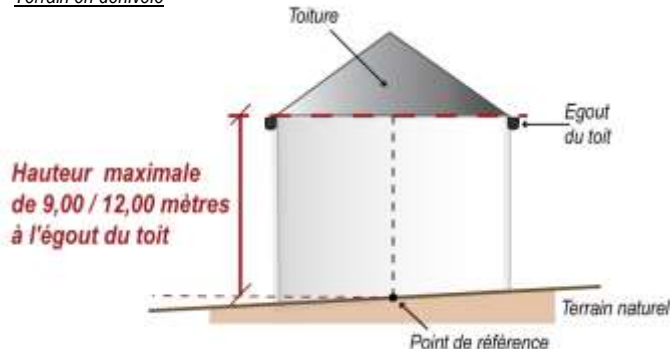
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier,
- 12,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Terrain plat



Terrain en dénivelé



La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peuvent excéder 3,50mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes dédiées aux animaux de loisirs n'est pas réglementée.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries

Les constructions à parement en bois doivent faire référence aux volumétries et façades des constructions traditionnelles agricoles en Lot-et-Garonne.

2.2.2. Caractéristiques des clôtures

En secteur Ap, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les changements d'affectation ou modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des haies et linéaires boisés à protéger ou la préservation des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage, sont interdits.

3. Equipements et réseaux

Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux et matières même traitées est interdite dans les fossés et réseaux pluviaux.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés présents sur le territoire communal. Hormis l'ancienne décharge, l'aérodrome et l'hippodrome, il s'agit de zones présentant des milieux et des paysages remarquables ou dotées de qualités intrinsèques pour la biodiversité locale qu'il convient à ce titre de protéger.

La zone se compose de plusieurs sous-secteurs, permettant d'appréhender leur vocation :

- Le secteur Nd correspond à l'ancienne décharge souterraine,
- Le secteur Nu est réservé aux activités de l'aérodrome,
- Le secteur NI regroupe les activités de l'hippodrome,
- Le secteur Np vise la préservation des zones humides et cours d'eau traversant le territoire communal.

Pour mémoire, dans les secteurs exposés aux risques naturels (inondation et/ou retrait-gonflement des argiles), des dispositions spécifiques s'appliquent, en particulier celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » et au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la présente zone.

1.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :

Uniquement en secteur Nd, Nu et NI :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Uniquement en secteur Nd :

- les constructions et installations liées à l'activité et à l'usage de la décharge des ordures, à la protection de la couverture du site et de son contrôle ;
- la réalisation d'annexes régulièrement édifiées en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU :
 - o dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction principale ou de 60m² d'extension, à compter de la date d'approbation du PLU et sur la base de la surface de la construction à cette date ;
 - o et implantés dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation existante. Pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs, cette distance est portée à 50 mètres.
 - o dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité de la décharge ou la qualité paysagère du site.

Uniquement en secteur Nu :

Les constructions et installations nécessaires à la pratique de l'ULM sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dispositions uniquement applicables en secteur NI :

Les constructions et installations liées aux loisirs, aux activités touristiques et aux sports sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages



Uniquement en secteur Np

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la préservation de continuités écologiques (cours d'eau et ripisylve).

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

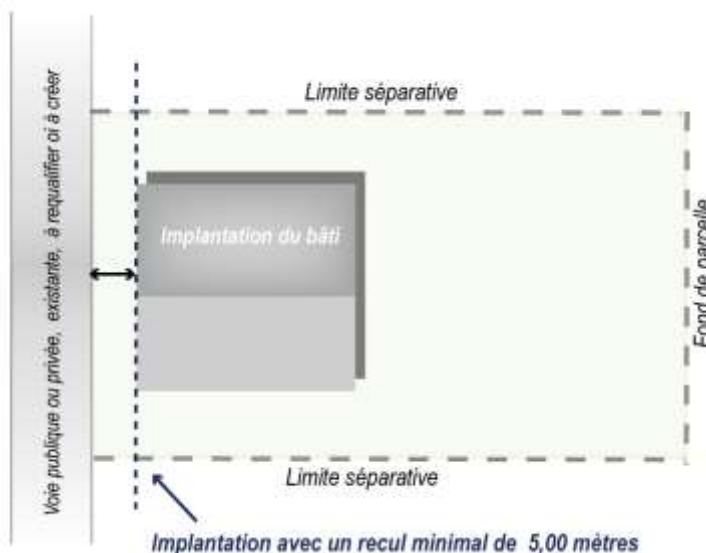
2.1.1. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum, compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

- 20 mètres le long de la RD933,
- 10 mètres le long des RD667 ET RD668,
- 6 mètres le long des RD279, RD 227 et RD315

Le long des autres voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer, les constructions et installations doivent être édifiées en observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



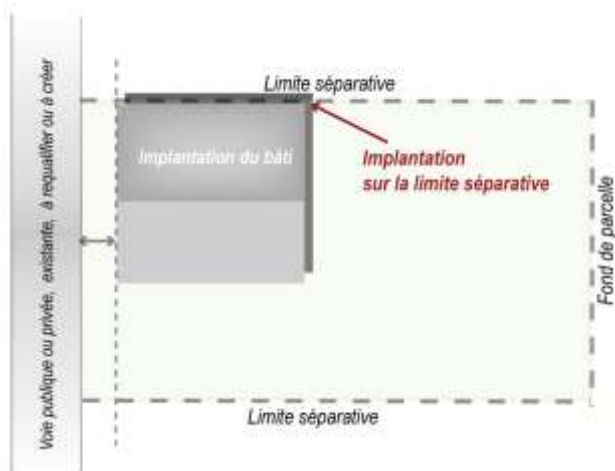
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

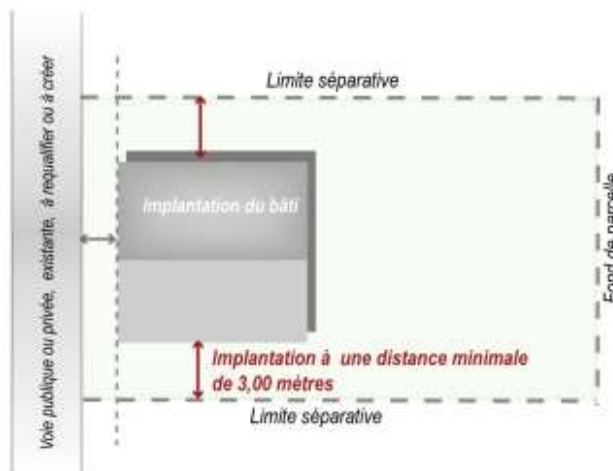
Toutefois, es implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les annexes.

Présence d'une ouverture sur les deux façades latérales

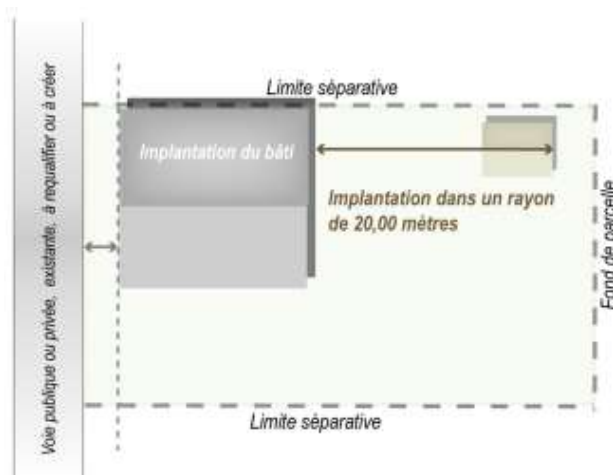


Présence d'une ouverture sur l'une des deux façades



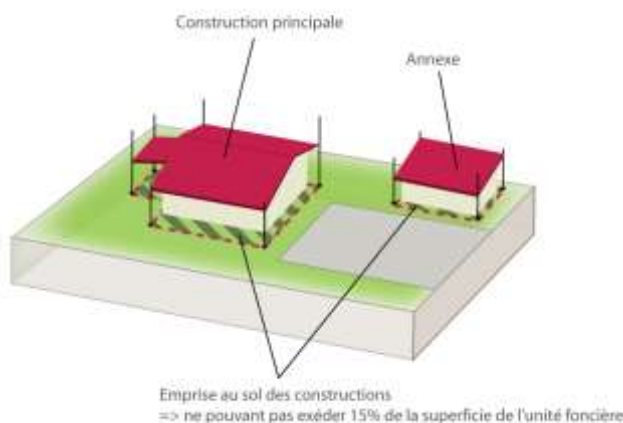
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation existante.



2.1.2. Emprise au sol

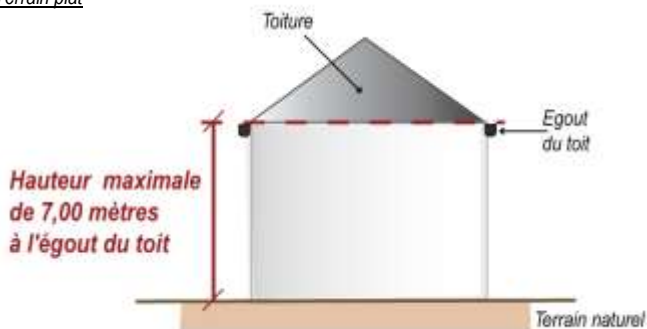
L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière du projet.



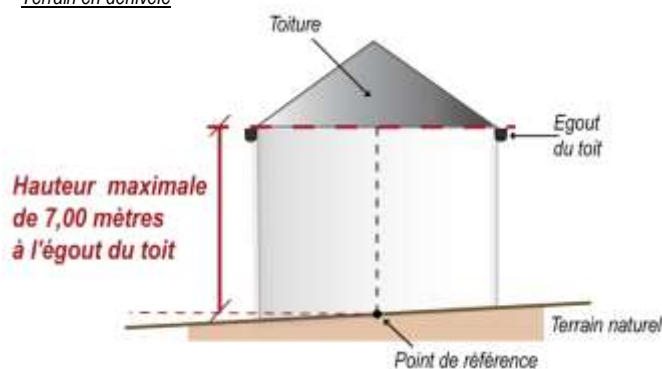
2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 7 mètres à l'égout de toit.

Terrain plat



Terrain en dénivelé



La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peuvent excéder 3,50mètres à l'égout du toit.
La hauteur des annexes dédiées aux animaux de loisirs n'est pas règlementée.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En secteur Np, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les changements d'affectation ou modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des haies et linéaires boisés à protéger ou la préservation des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage, sont interdits.

3. Equipements et réseaux

Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation directe des eaux et matières même traitées est interdite dans les fossés et réseaux pluviaux.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

LEXIQUE

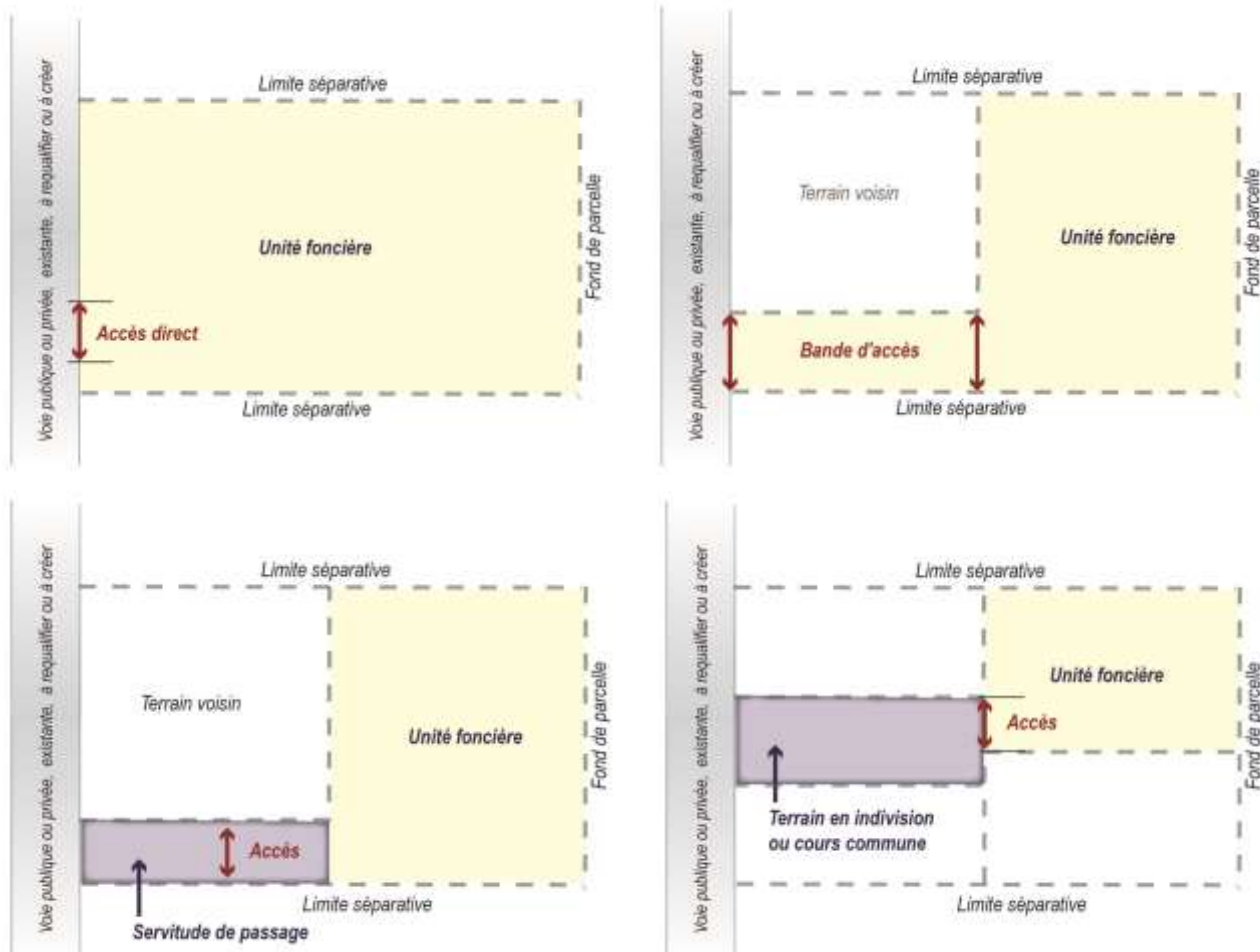
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.



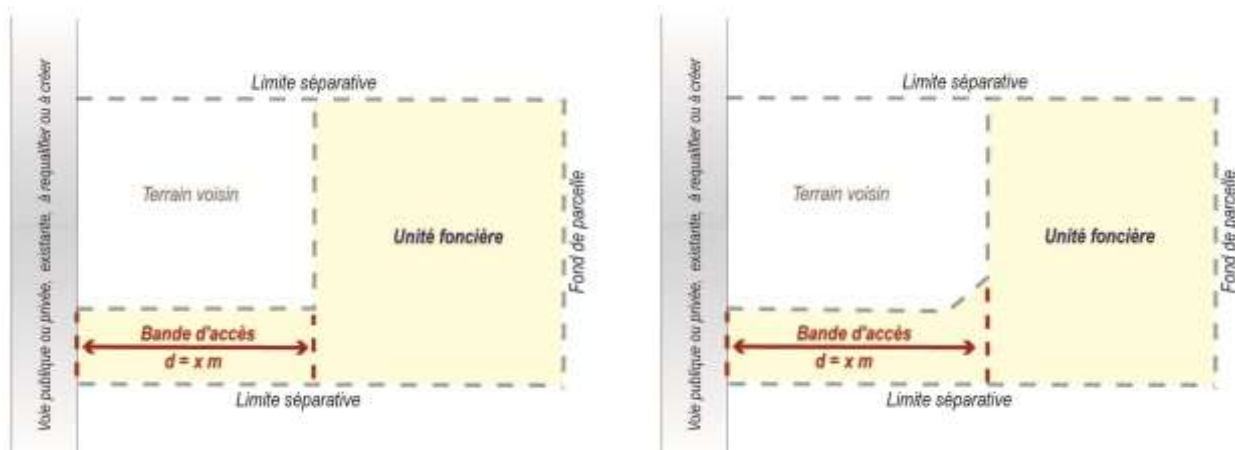
*terme défini dans le présent lexique.

Accès

Passage permettant la desserte d'une unité foncière* qui correspond à la limite parcellaire ou aux espaces (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain,...) qui permettent de pénétrer sur l'unité foncière* de l'opération et qui la relie avec la voie* ouverte à la circulation publique.



Lorsqu'un terrain est doté d'une bande d'accès la mesure de la longueur doit être effectuée comme suite :



Affouillement

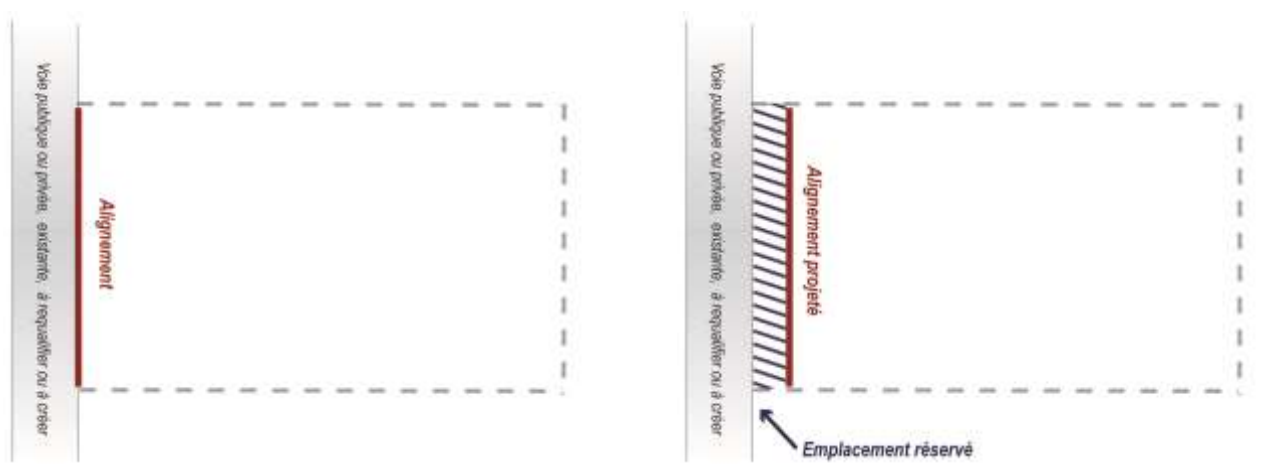
Par opposition à l'exhaussement de sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Aire de stationnement deux roues

Il s'agit d'un emplacement couvert ou non couvert permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre ou au moins une roue. Les emplacements nécessaires pour les deux roues pourront être réalisés sous la forme d'une ou plusieurs aires de stationnement. Ils devront être accessibles facilement. A titre d'information, la surface de stationnement d'1,5 m² correspond au stationnement d'un cycle avec son système d'accroche.

Alignement

Il correspond à la limite du domaine public* ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières* riveraines. Cet alignement peut être projeté, en limite d'un emplacement réservé prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.



Bâtiment

Construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux ou des objets.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction (bâtiment à usage d'habitation, hangar, mur, clôture, piscine, garage, etc.).

Construction annexe

Construction dissociées de la construction principale constituant une dépendance, implantées sur la même unité foncière, tels que les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, etc. et ne visant pas de création de logements supplémentaires

Construction principale

La construction principale se distingue par sa taille, son usage et sa place dans l'unité foncière.

Changement de destination

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des destinations ou sous-destinations fixé aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Élément de paysage

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace Boisé Classé

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

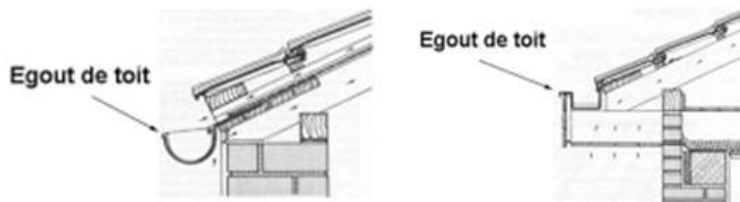
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre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

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

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

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



Emprise publique

Espace appartenant au domaine public.

Espace vert

Espace libre paysagé ou d'agrément non affecté au stationnement et à la circulation automobile.

Exhaussement des sols

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension d'une construction existante

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement par un agrandissement de la construction opérée dans la continuité du volume existant, ou verticalement, par surélévation.

Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment* (en élévation signifie à l'exclusion des parties enterrées).

Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

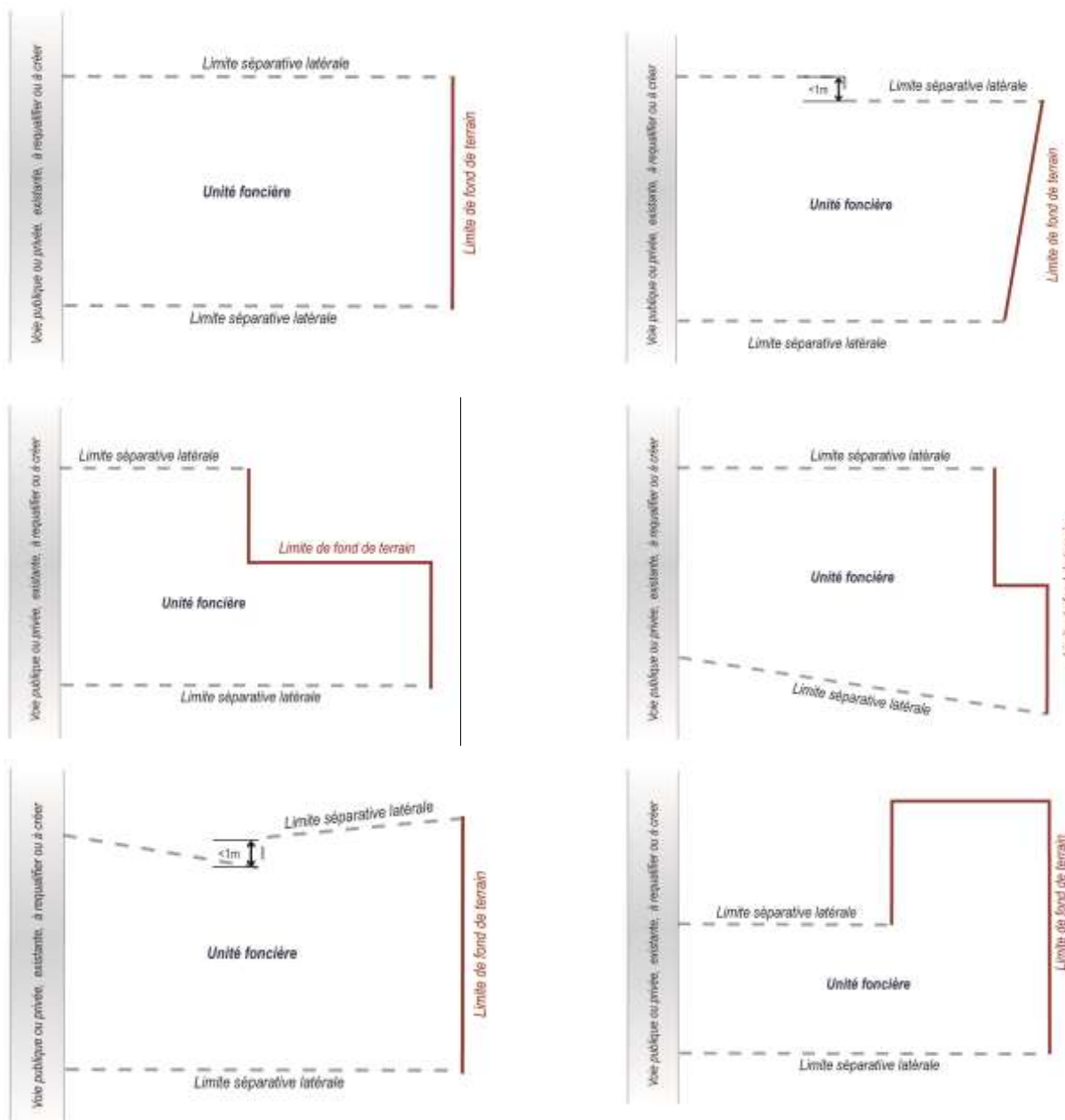
Limite séparative

Toute ligne séparant une unité foncière* d'une autre unité foncière et qui n'est pas un alignement*.

Limite séparative latérale ou de fond de terrain

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec l'alignement, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes,
- les limites séparatives de fond de terrain qui séparent deux unités foncières mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement.



Opération d'aménagement d'ensemble

Opération d'aménagement ou d'urbanisation devant porter sur la totalité des terrains concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation* dessinée sur la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation

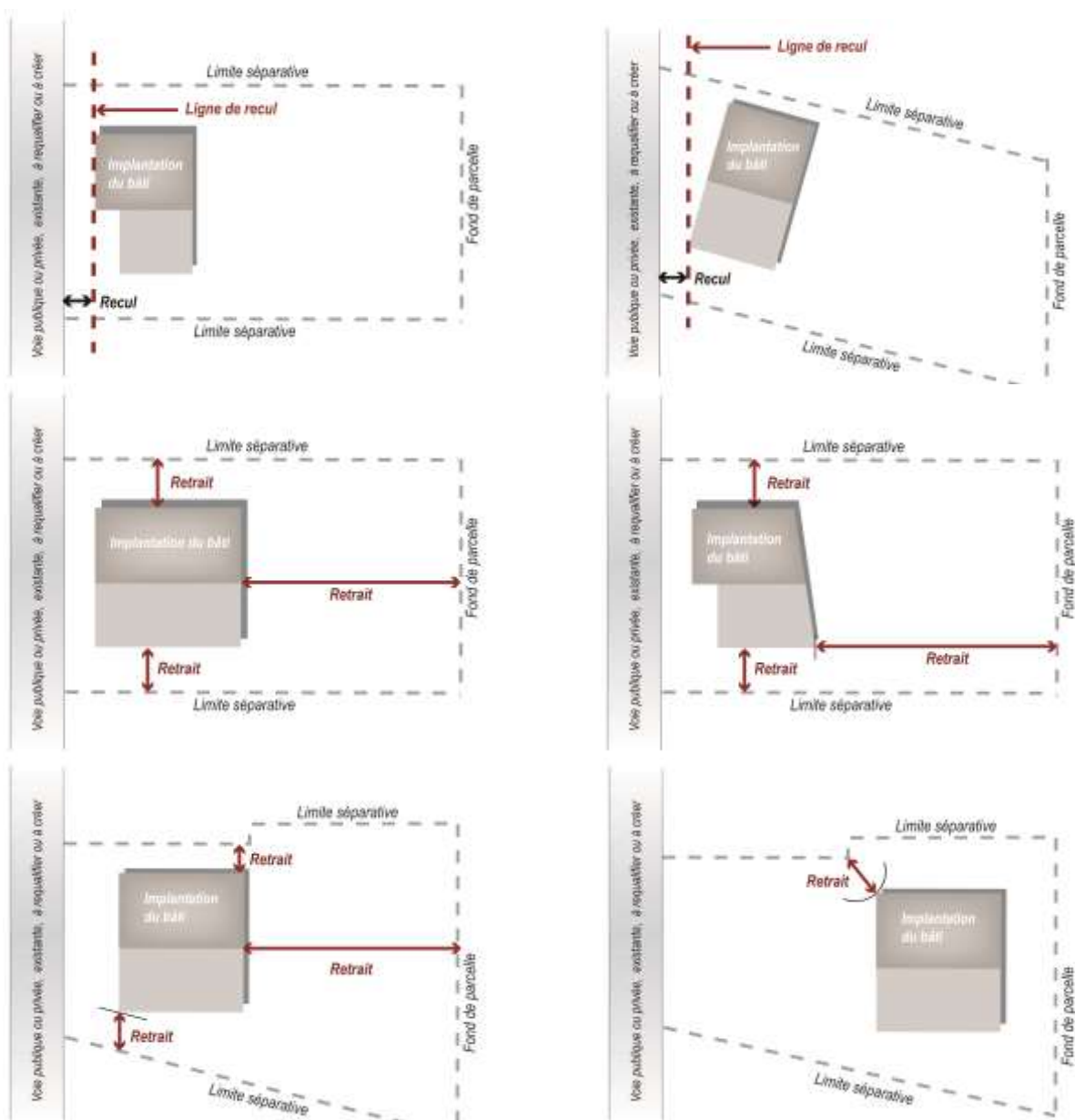
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Ces orientations sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Principe de voirie

Expression graphique non cotée d'un projet de liaison ou de desserte au tracé indicatif.

Recul – Retrait

Distance séparant une construction de l'alignement* ou d'une limite séparative* et mesurée perpendiculairement à ceux-ci.



Rénovation

Travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien, avec des matériaux neufs.

Terrain naturel

Etat général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

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

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Unité foncière

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Passage permettant la desserte d'au moins deux unités foncières*.

Voie privée ouverte à la circulation publique

Voie* établie sur des fonds privés et accessibles à tous, et éventuellement entretenus par la collectivité publique.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

