

Département de la Moselle

COMMUNE DE POMMERIEUX

Plan Local d'Urbanisme

05 - Règlement

Approbation du POS	- 03/11/1987
Prescription PLU	- DCM 07/09/2012
Arrêt du PLU	- DCM 24/06/2014
Approbation PLU	- DCM 26/06/2015

Approbation de la Révision par D.C.M. du 26/06/2015

Date de référence : **juin 2015**

REGLEMENT P.L.U.

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALESp 2

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineures.
- Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 6. Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....p 8

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UB

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....p 20

- Dispositions applicables à la zone 1 AU
- Dispositions applicables à la zone 1 AUE

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....p 30

- Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....p 36

- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES.....p 40

I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pommérieux délimité sur le plan d'ensemble à l'échelle de 1/5000 et le plan de zonage à l'échelle de 1/2000, par tiré et entrecoupé de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu
2. Les règles d'ordre public définies par les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous demeurent applicables.

L'article R111-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1

Le projet peut être refusé ou n'être 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.

L'article R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 Janvier 2007 – art. 1

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'article R111-15

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 Janvier 2007 – art. 1

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R111-21

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 monumentales.

3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4. Article L.111-7 : il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière

5. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu:

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 à L313-2-1 ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants. L'article L430-1 a été *Abrogé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005*

La disposition n'a pas été reprise par l'article R.421-28 relatif au champ d'application du permis de démolir

6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L126-1 du code rural;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L.321-1 et L.334-1 du code minier;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
16. Le report des secteurs concernés par les dépassements de coefficient d'occupation des sols ;
17. Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial ;
18. Les secteurs concernés par un dépassement des règles d'urbanisme pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique ;
19. Les périmètres dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas.

6. Délivrance du permis de construire

L'Article L421-1

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

7. Règlement du PLU et règlement des lotissements

L'Article L442-9,

modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

NOTA: Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement

L'Article L442-14,

modifié par ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2 :

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

NOTA: Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1er mars 2012.

8. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre et démolis volontairement depuis moins de dix ans :

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

La zone UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat et aux constructions à usage d'équipements collectifs et publics.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peut être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en sous zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, s'il y a lieu.

Le plan comporte également, s'il y a lieu, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1-9 du code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996, dont la révision a été approuvée le 27 novembre 2009 et à effet à compter du 22 décembre 2009 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible.

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologie de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du patrimoine (articles L.522-1 à L.522-4, L.531, L.541, L.544, L.621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) Modalité de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régionale de l'Archéologie) sont régies par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine.

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique.

En application des articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1er du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.

- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quel ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du patrimoine.

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses, avec des constructions, anciennes pour la plupart, édifiées en ordre continu.

Le territoire de Pommérieux est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie annexé à ce document.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver, doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur.

ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.3 Les carrières ou décharges.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs.
- 1.5 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.6 Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.7 Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.

ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
- 2.2 Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200m².
- 2.3 Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soient exclusivement de type familial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dans un rayon de giration de 9m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 4 UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- 4.1.2 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

4.2 Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées conformément à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

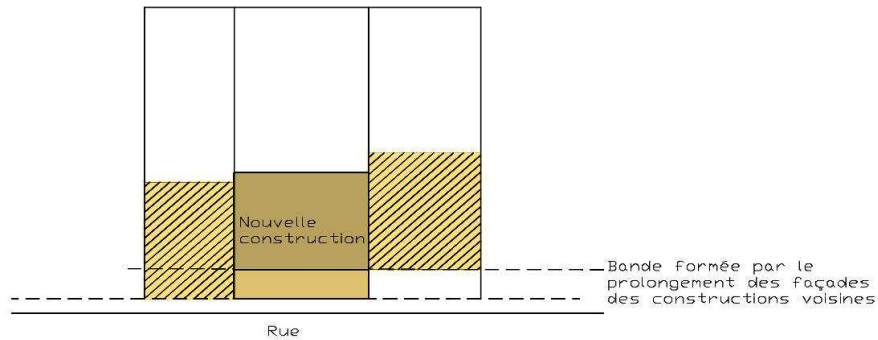
- 4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- 4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

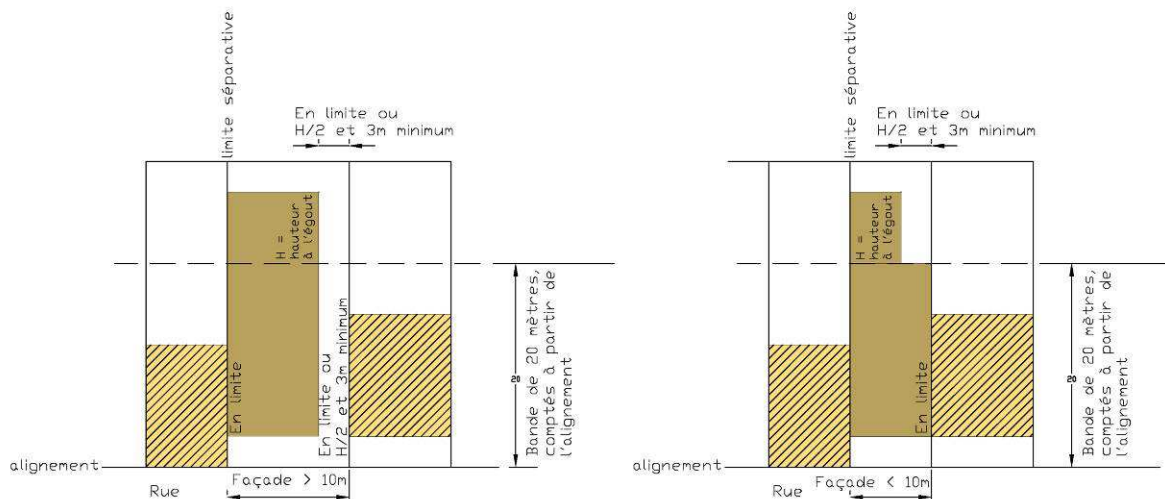
- 6.1 Sauf disposition particulière inscrite sur le plan de zonage, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.



- 6.2 Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- 6.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Sur une profondeur de 20 mètres, la construction principale doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. L'implantation des annexes isolées sur une seule des limites est autorisée.
- 7.2 Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du terrain naturel à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.3 Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur du terrain naturel à l'égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- 7.4 En cas de parcelle à l'angle de 2 rues, les prescriptions de l'article 7 ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des 2 rues.
- 7.5 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 7.6 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



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

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux piscines.
- 8.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 9 UA EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 70% de la surface du terrain considéré.
- 9.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 10 UA : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions principales est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
- 10.2 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres.
- 10.3 La hauteur maximale des annexes isolées hors tout est de 3,50 mètres.
- 10.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 monumentales.

11.2 Toitures

- Les toitures seront à deux pans, la ligne de faitage suivra le sens de la rue (exception faite des bâtiments situés aux angles des voies et aux bâtiments situés sur place ou placette, où le faitage se référera à une seule des rues), sauf pour les extensions, annexes isolées, vérandas.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.
- Les toitures doivent avoir un aspect tuile terre cuite rouge, à l'exception des toitures terrasses qui seront végétalisées.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- Les vérandas ne sont pas concernées par ces règles.

11.3 Façade

- Les teintes des façades et des huisseries doivent correspondre au nuancier annexé au règlement. Toutefois l'utilisation de matériaux novateurs et de concepts faisant appel aux énergies renouvelables, afin de favoriser la création et faciliter la performance énergétique tel le bardage bois sont autorisés, s'ils ne sont pas laissés brut, ils devront respecter les teintes du nuancier annexé.
- Les annexes et les extensions auront un aspect compatible avec les façades de la construction principale existante, ou seront en bois.
- Les balcons sont interdits en façade sur rue.

11.4 Percements :

- Les ouvertures autres que portes de garage auront des proportions traditionnelles, plus hautes que larges.
- Les ouvertures de forme ronde ou ovales sont autorisées.
- Les portes de garage aspect tôle sont interdites.
- L'encadrement des portes de granges est à conserver dans leurs dimensions d'origine, sans exclure un aménagement des ouvrants.

11.5 Murs, clôtures

- Tant en bordure de voie, qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures en limite de voirie seront constituées de murs pleins avec couverture dont les matériaux et la couleur s'apparentent à la construction principale.
- Les clôtures en limite séparatives seront constituées :
 - Soit par des murs pleins ;
 - Soit par des grillages ;
 - Soit par des murets surmontés d'un dispositif à claire-voie
 - Soit par des haies.

11.6 Dispositions diverses

- La pose d'appareils de climatisation est interdite en façade sur rue.
- Les antennes, paraboles doivent être installées sur les pans arrière des toitures, et ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

- 11.7 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement	2 emplacements par logement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 40m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

- 12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- 12.3. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de places de stationnement individuelles couvertes, les dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ainsi que les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être mis en place.

**ARTICLE 13 UA :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 14 UA :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 15 UA :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE 16 UA :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Le territoire de Pommérieux est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie annexé à ce document.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme éléments bâtis à préserver, doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur.

ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- 1.3 Les carrières ou décharges,
- 1.4 Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.5 L'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.6 Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- 1.7 Les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- 1.8 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.9 Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent un accès individuel nouveau sur la RD67 hors agglomération.

ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à destination d'artisanat, de fonction d'entrepôt à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
- 2.2 Les constructions à destination d'industrie, à condition :
 - que la surface de plancher n'excède pas 250m².
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
- 2.3 Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200m².
- 2.4 Les occupations et utilisations du sol situées à moins de 35m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous sol, et ne nécessitent pas de forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau potable.

- 2.5 Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soient exclusivement de type familial.
- 2.6 A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'une voirie, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE

3.1- Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
- 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique
 - 7 mètres pour les voies à double sens
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dans un rayon de giration de 9m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise

3.2- Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 4 UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- 4.1.2 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

4.2 Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées conformément à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 UB: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique les constructions principales ou leur extension ne doivent pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Sont compris dans le calcul du retrait :

- les balcons

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, des lors que leur profondeur est inférieure à 0,60m.

6.2 Les annexes isolées ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

6.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Les abris de jardins pourront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.

7.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

7.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

8.1 Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3m.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

- 8.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 UB : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture est fixée à 7 mètres.
- 10.2 La hauteur maximale de la construction principale projetée, du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage est limitée à 10 mètres.
- 10.3 La hauteur maximale des annexes isolées hors tout est de 3,50 mètres.
- 10.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 UB : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 monumentales.

11.2 Toitures

- Les toitures aspect tôle ondulé sont interdites
- Les ouvrages techniques, antennes ou paraboles situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 Matériaux et coloration

- Les teintes des façades et des huisseries doivent correspondre au nuancier annexé au règlement. Toutefois l'utilisation de matériaux novateurs et de concepts faisant appel aux énergies renouvelables, afin de favoriser la création et faciliter la performance énergétique tel le bardage bois sont autorisés, s'ils ne sont pas laissés brut, ils devront respecter les teintes du nuancier annexé.
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, pour les annexes isolées une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- Le bois est autorisé pour les abris de jardin, quelque soit la nature de la construction initiale.

11.4 Murs, clôtures

- Tant en bordure de voie, qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Les teintes des murs pleins devront correspondre au nuancier annexé.
- En bordure de voirie la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1 mètre.
- En bordure de voirie, les clôtures type grillage, canisse, panneaux pleins ou matériaux type tôle ondulée sont interdits.
- Les clôtures en limite séparatives seront constituées :
 - Soit par des murs pleins ;
 - Soit par des grillages ;
 - Soit par des murets surmontés d'un dispositif à claire-voie
 - Soit par des haies.
- En limite séparative la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 12 UB : STATIONNEMENT

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
- | | |
|--|--------------------------------------|
| - logement de moins de 90m ² | 2 emplacements par logement |
| - logements de 90m ² et plus | 3 emplacements par logement |
| - hôtel | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | 1 emplacement pour 12 m ² |
| - commerce | 1 emplacement pour 20 m ² |
| | de surface de vente |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux | 1 emplacement pour 40m ² |
| - hôpital, clinique | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - atelier automobile | 1 emplacement pour 50 m ² |
- 12.2 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement et de garage est de 12m².
- 12.3 Un emplacement visiteur supplémentaire sera prévu par tranche de 2 logements dans les bâtiments collectifs
- 12.4 Dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, ZAC, permis groupés), il sera prévu 0,5 place supplémentaire par lot pour visiteurs implantée le long de la voie principale.
- 12.5 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.6. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de places de stationnement individuelles couvertes, les dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ainsi que les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être mis en place.

ARTICLE 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 14 UB :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 15 UB :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE 16 UB :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU, des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU, et le cas échéant par les Orientation d'Aménagement et de Programmation avec lesquels les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, regroupant des espaces peu ou non bâtis, destinée à recevoir les extensions urbaines de l'agglomération à vocation d'habitat, de service, d'activités diverses et d'équipements collectifs implantés suivant des opérations groupées, des lotissements, des ZAC, et permis groupés.

La zone 1AU comprend un sous secteur 1AUa, dans lequel les constructions à usage d'habitation édifiées au coup par coup sont autorisées.

Le territoire de Pommérieux est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie annexé à ce document.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.3 Les carrières ou décharges.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs.
- 1.5 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.6 Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.7 Les constructions, travaux ou ouvrages à destinations d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.8 Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- 1.9 En sous-secteur 1AUa les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole et forestière, de fonction d'entrepôt, sont interdites.

ARTICLE 2 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1 à condition :
 - qu'elles fassent partie d'une opération groupée à vocation dominante d'habitation.
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
 - que la conception et la localisation soient réalisées dans le respect du schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) en annexe du dossier de PLU.
 - Le sous-secteur 1AUa n'est pas concerné par cet alinéa.

- 2.3 Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soient exclusivement de type familial.
- 2.4 En secteur 1AUa, les constructions à destination d'habitation sont autorisées au coup par coup.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AU : ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

- 3.1.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
- 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique
 - 7 mètres pour les voies à double sens
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour, l'aménagement sera de forme circulaire et aura un rayon de giration de 9m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 4 1 AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- 4.1.2 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

4.2 Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées conformément à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 5 1 AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE 6 1 AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement ni à plus de 25 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2 Les annexes isolées ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.
- 6.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 1 AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 7.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3m
Cette règle ne s'applique pas aux piscines.
- 8.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 9 1 AU EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 10 1 AU : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture est fixée à 7 mètres.
- 10.2 La hauteur maximale des annexes isolées hors tout est de 3,50 mètres.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 1 AU : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 monumentales.

11.2 Toitures

- Les toitures aspect tôle ondulé sont interdites
- Les ouvrages techniques, antennes ou paraboles situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 Matériaux et coloration

- Les teintes des façades et des huisseries doivent correspondre au nuancier annexé au règlement. Toutefois l'utilisation de matériaux novateurs et de concepts faisant appel aux énergies renouvelables, afin de favoriser la création et faciliter la performance énergétique tel le bardage bois sont autorisés, s'ils ne sont pas laissés brut, ils devront respecter les teintes du nuancier annexé.
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, pour les annexes isolées une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- Le bois est autorisé pour les abris de jardin, quelque soit la nature de la construction initiale.

11.4 Murs, clôtures

- Tant en bordure de voie, qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Les teintes des murs pleins devront correspondre au nuancier annexé.
- En bordure de voirie la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1 mètre.
- En bordure de voirie, les clôtures type grillage, canisse, panneaux pleins ou matériaux type tôle ondulée sont interdit.
- Les clôtures en limite séparatives seront constituées :

- Soit par des murs pleins ;
 - Soit par des grillages ;
 - Soit par des murets surmontés d'un dispositif à claire-voie
 - Soit par des haies.
- En limite séparative la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 12 1 AU : STATIONNEMENT

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
- | | |
|---|---|
| - logement de moins de 90m ² | 2 emplacements par logement |
| - logements de 90m ² et plus | 3 emplacements par logement dont 2 emplacements en extérieurs |
| - hôtel | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | 1 emplacement pour 12m ² de salle |
| - commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente | 1 emplacement pour 20 m ² |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux | 1 emplacement pour 15m ² |
| - hôpital, clinique | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat | 1 emplacement pour 80 m ² |
| - atelier automobile | 1 emplacement pour 50 m ² |
- 12.2 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement et de garage est de 15m². Les garages incorporés ou non sont alors comptés comme place de stationnement.
- 12.3 Un emplacement visiteur supplémentaire sera prévu par tranche de 2 logements collectifs
- 12.4 Dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, ZAC, permis groupés), il sera prévu une place supplémentaire par lot pour visiteurs implantée le long de la voie principale.
- 12.5 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.6. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de places de stationnement individuelles couvertes, les dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ainsi que les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être mis en place.

ARTICLE 13 1 AU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- 13.2 Dans les lotissements, opérations groupées, ZAC, 5% de la superficie de l'opération sera réservée aux espaces verts publics. Les opérations dont la superficie est inférieure à 1 hectare, ne sont pas concernées par cette règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1 AU :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 15 1 AU :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

ARTICLE 16 1 AU :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE 1AUe

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, non équipée, spécialisée, destinée à l'implantation des services publics quel que soit leur mode de gestion, publique ou privé, assurant une fonction collective (administration, sécurité, santé, éducation, culturel, sportif, sociaux...)

Le territoire de Pommérieux est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie annexé à ce document.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 1AUe : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- 1.3 Les carrières ou décharges,
- 1.4 L'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.5 Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- 1.6 Les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- 1.7 Les constructions, travaux ou ouvrages à destinations d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.8 Les constructions à destination d'industrie

ARTICLE 2 1AUe : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles correspondent à la vocation de la zone :

- 2.1 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux, d'artisanat, de fonction d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de commerce.
- 2.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de stationnement.
- 2.3 Les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tel que pylône...
- 2.4 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux activités de réparation ou de maintenance des matériels utilisés par le service public.
- 2.5 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :
 - soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone,
 - soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,
- 2.6 Les installations classées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 5 mètres d'emprise pour les voies à sens unique
 - 7 mètres pour les voies à double sens
- 1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- 1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.

2 - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 4 1AUe : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- 4.1.2 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

4.2 Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées conformément à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 5 1AUe : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE 6 1AUe : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sauf disposition particulière inscrite au plan de zonage, les constructions devront être édifiées en recul de 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 1AUe : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Pas de prescription

ARTICLE 9 1AUe : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 10 1AUe : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 11 1AUe : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 monumentales.

ARTICLE 12 1AUe : STATIONNEMENT

- 12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2. Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.
- 12.3. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de places de stationnement individuelles couvertes, les dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ainsi que les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être mis en place.

ARTICLE 13 1AUe : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1AUe : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 15 1AUe : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

ARTICLE 16 1AUe : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au paragraphe I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte des sous-secteurs Aa, dans lesquels les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés.

Le territoire de Pommérieux est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie annexé à ce document.

La zone A est concernée par les inondations de la Seille.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les dépôts de véhicules.
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau individuel hors agglomération sur la Route Départementale 913 et RD 67
- 1.3 Les décharges ou les installations de traitement de tous types de déchets.
- 1.4 Le stationnement de caravanes, les habitations légères.
- 1.5 En sous-secteur Aa, toute construction est interdite, à l'exception des constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et services concessionnaires de réseaux, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- 1.6 Sur le secteur concerné par les inondations de la Seille, sont interdits tous remblais et création d'obstacles à l'écoulement des eaux en période de crue.

ARTICLE 2 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- 2.2 Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100m d'un bâtiment agricole.
- 2.3 Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, de bureau et de fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité d'un bâtiment agricole.
- 2.4 Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100m d'un bâtiment agricole.
- 2.5 Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.

- 2.6 Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitation des carrières.
- 2.7 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, d'équipements et infrastructures publics, ou liés à des contraintes d'exploitation agricole.
- 2.8 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE

3.1- Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

3.2- Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise de l'accès est fixée à 3,50m.
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- 4.1.2 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

4.2 Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées conformément à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

Les eaux usées non domestiques, ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la législation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction doit être implantée dans un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2 Les constructions ou extensions doivent être implantées à une distance minimum de 50 mètres par rapport à l'emprise publique des routes départementales.
- 6.3 Les constructions ou extensions doivent être implantées à une distance minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD913
- 6.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 A : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale de la construction principale projetée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture est fixée à 7 mètres.

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 monumentales.

11.2 Pour les constructions principales à usage d'habitation :

11.2 Toitures

- Les toitures aspect tôle ondulé sont interdites
- Les ouvrages techniques, antennes ou paraboles situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.3 Matériaux et coloration

- Les teintes des façades et des huisseries doivent correspondre au nuancier annexé au règlement. Toutefois l'utilisation de matériaux novateurs et de concepts faisant appel aux énergies renouvelables, afin de favoriser la création et faciliter la performance énergétique tel le bardage bois sont autorisés, s'ils ne sont pas laissés brut, ils devront respecter les teintes du nuancier annexé.
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, pour les annexes isolées une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- Le bois est autorisé pour les abris de jardin, quelque soit la nature de la construction initiale.

11.4 Murs, clôtures

- Tant en bordure de voie, qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Les teintes des murs pleins devront correspondre au nuancier annexé.
- En bordure de voirie la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1 mètre.
- En bordure de voirie, les clôtures type grillage, canisse, panneaux pleins ou matériaux type tôle ondulée sont interdits.
- En limite séparative la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

- 11.5** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 12 A :
STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 12.2. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de places de stationnement individuelles couvertes, les dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ainsi que les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être mis en place.

**ARTICLE 13 A :
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 14 A :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 15 A :
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE 16 A :
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est concernée par les inondations de la Seille.

La zone N comporte un sous-secteur Nj, qui correspond à des secteurs de vergers et de jardins et un sous-secteur Ne, qui correspond à la station d'épuration et au cimetière.

Le territoire de Pommérieux est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Tout projet devra se reporter au fascicule de recommandations édité par le ministère de l'Ecologie annexé à ce document.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article N 2.
- 1.2 Sont en outre interdits tous remblais et création d'obstacles à l'écoulement des eaux en période de crue.

ARTICLE 2 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 Les aménagements, installation et constructions y compris celles à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site et qu'ils respectent les prescriptions liées aux zones inondables de la Seille.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 2.4 En zone Nj, Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des vergers et jardins ainsi que les annexes telles que les piscines sont autorisées dans la limite de 60m² de Surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N : ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment à la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements des ordures ménagères.

**ARTICLE 4 N :
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pas de prescription.

**ARTICLE 5 N :
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 6.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 7 N :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- 7.2 Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 7.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 N :
EMPRISE AU SOL**

Rappel de l'article 2 : En zone Nj, Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des vergers et jardins ainsi que les annexes telles que les piscines sont autorisées dans la limite de 60m² de surface de plancher.

**ARTICLE 10 N :
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 En secteur Nj, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 4m hors tout.

ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 monumentales.

11.2 Aspect extérieur

En secteur Nj, les teintes des façades et des huisseries doivent correspondre au nuancier annexé au règlement. Toutefois l'utilisation de matériaux novateurs et de concepts faisant appel aux énergies renouvelables, afin de favoriser la création et faciliter la performance énergétique tel le bardage bois sont autorisés, s'ils ne sont pas laissés brut, ils devront respecter les teintes du nuancier annexé.

ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de places de stationnement individuelles couvertes, les dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ainsi que les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être mis en place.

ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 15 N : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

ARTICLE 16 N : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

A N N E X E S

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

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

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat.

3. Définition de la surface de plancher et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

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

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.* 332-15 et R.* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

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

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.* 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

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

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Articles R. 111-37 à R. 111-40

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

Article R*111-41

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R*111-42

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R*111-43

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire .

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R111-31 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- ⇒ Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblais nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

e) Autres définitions.

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres, c'est à dire des baies placées dans un plan vertical et leur encadrement.

Lucarne sur le versant

Lucarne posée sur le cours d'un versant

Lucarne en façade

Lucarne dont la fenêtre, bordée par l'avant-toit, est à l'aplomb du mur gouttereau.

Lucarne retroussée

Lucarne couverte par un appentis incliné dans le sens inverse de celui du versant du toit.

Chien assis

Lucarne en charpente sur le versant, dont la face verticale est triangulaire.

Lucarne rampante

Lucarne couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.

Véranda

Pièce ou galerie en rez-de-chaussée, vitrée sur au moins trois cotés.

Habitation

Local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes (logement, pavillon, hôtel, etc.).

Local habituellement occupé par des tiers

Local destiné à être utilisé couramment par des personnes autres que l'exploitant agricole (établissement recevant du public, bureau, magasin atelier, etc.).

Extension mesurée

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 15-20 % de la surface hors œuvre nette existante.

Emprise au sol

Superficie de sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol doit s'apprécier par projection verticale.

Essences régionales

- plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

5. Choix de végétaux

Listes non exhaustives d'essences régionales.

ARBRES	
Nom français	Nom latin
Alisier blanc	Sorbus aria
Alisier terminal	Sorbus torminalis
Aulne blanc	Alnus incana
Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Charme commun	Carpinus betulus
Chêne pédoncule	Quercus pedunculata
Chêne rouvre	Quercus sessiliflora
Chêne sessile	Quercus petraea
Erable champêtre	Acer campestre
Erable plane	Acer platanoides
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Hêtre	Fagus sylvatica
If	Taxus baccata
Marronnier	Aesculus hippocastanum
Merisier	Prunus avium
Noyer commun	Juglans regia
Peuplier noir	Populus nigra
Pin noir d'Autriche	Pinus nigra
Poirier sauvage	Pyrus communis
Saule blanc	Salix alba
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata

COMMUNE DE POMMERIEUX

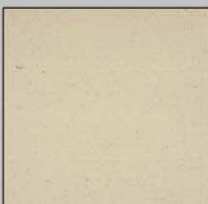
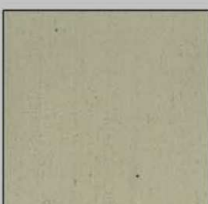
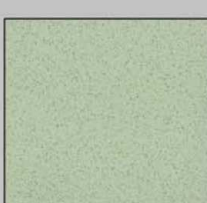
ARBUSTES	
Nom français	Nom latin
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegus oxyacantha
Baguenaudier	Colutea arborescens
Buis	Buxus sempervirens
Cassis	Ribes nigra
Cerisier	Cerasus avium
Cerisier à grappes	Prunus padus
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb
Cognassier domestique	Cydonia vulgaris
Cornouillier mâle	Cornus mas
Cornouillier sanguin	Cornus sanguines
Cytise	Laburnum anagyroides
Eglantier	Rosa canina
Fusain d'Europe	Evonymus Europeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Groseille à grappes	Ribes rubrum
Lilas	Syringa vulgaris
Mirabellier	
Noisetier	Corylus avellana
Poirier	Pyrus communis
Pommier	Pyrus malus
Prunellier	Prunus spinosa
Prunier myrobolan	Prunus cerasifera
Saule cendré	Salix cinerea
Saule marsault	Salix caprea
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène commun	Ugustrum vulgare
Viorne lantane	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus

6. Nuancier

Communauté
de Communes
du Vernois



Palette de couleur de façades

Avertissement:

Document à titre informatif. Seul l'exemplaire original
présent à la Communauté de Communes fait foi

Communauté
de Communes
du Vernois



Palette de couleur de menuiserie



Avertissement:

Document à titre informatif. Seul l'exemplaire original
présent à la Communauté de Communes fait foi