



Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRASSONNAIS HAUT PERIGORD NOIR

Commune de PAZAYAC

AVIS DE CONCERTATION DU PUBLIC SUR LE DOSSIER DE REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU DE PAZAYAC

Par délibération n° 2024/093/2.1 du 12/09/2024, le conseil communautaire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRASSONNAIS HAUT PERIGORD NOIR (CCTHPN) a fixé les modalités de concertation afin d'informer le public dans le cadre de la révision allégée n° 2 du PLU de la commune de PAZAYAC.

L'objet de la révision porte sur la réalisation d'une étude dérogatoire au recul de 75 mètres calculé depuis l'axe d'une voie à grande circulation, au titre de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme. L'étude porte sur les zones UY du PLU.

Le Président de la CCTHPN informe de la mise à disposition des documents de concertation **du 16 février 2026 au 20 mars 2026** :

➤ **A la Mairie de PAZAYAC**, 33 rue des Ecoles 24210 PAZAYAC

Lundi et jeudi : 08h30 – 12h00 / 13h30 – 18h00

Mardi : 08h30-12h00

Mercredi : 08h30 – 12h30

Vendredi : 08h30 – 12h00 / 13h30 – 17h30

➤ **Au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRASSONNAIS HAUT PERIGORD NOIR**, 58 avenue Jean Jaurès 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU

Du lundi au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17h

➤ **sur le site Internet de la Communauté de Communes du TERRASSONNAIS HAUT PERIGORD NOIR** <https://ccthpn.fr/>

Le public pourra présenter ses observations :

- sur un registre ouvert à la mairie de PAZAYAC,
- sur un registre ouvert à la CCTHPN.

DÉLIBÉRATIONS

N° 2024/093/2.1

Feuillet n°



Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir

Département de la DORDOGNE – Arrondissement de SARLAT
Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir
58 avenue Jean Jaurès 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU

L'an deux mil vingt-quatre, le 12 septembre, à vingt heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle des fêtes de Condat sur Vézère, sous la présidence de M. Dominique BOUSQUET, Président.

Date de convocation : 2 septembre 2024

Nombre de Conseillers Communautaires	
En exercice	58
Présents	33
Votants :	37
Pour :	37
Contre :	0
Abstention :	0

PRÉSENTS :

Titulaires : Didier CLERJOUX, Josiane LEVISKI, Lionel ARMAGHANIAN, Jean-Marie CHANQUOI, Patrick GAGNEPAIN, Stéphane ROUDIER, Annie DELAGE, Gaston GRAND, Jacques MIGNOT, Jean-Louis PUJOLS, Élodie REBEYROL, Roland MOULINIER, Daniel BOUTOT, Jean-Pierre VERDIER, Denis ADAMSKI, Francine BOURRA, Nadine PIERSON, Claude SAUTIER, Jean-Jacques DUMONTET, Michel MEYNARD, Marie-Claire ADOUX, Edmond Claude DELPY, Bernard DURAND, Patrick DELAUGEAS, Régine ANGLARD, Dominique BOUSQUET, Nicole DUBREUIL RAVIDAT, Dominique DURAND, Laurent PELLERIN.

Suppléant : Dominique DURUY représentée par Gilles COZANET, Gérard MERCIER représenté par Patrick LEFEBVRE, Claude

TURBANT représenté par Betty CHABANE, Mattia TRENTMONT représenté par Pascale LARUE.

Excusés : Sylviane GRANDCHAMP donne pouvoir à Laurent PELLERIN, Bertrand CAGNIART donne pouvoir à Claude SAUTIER, Bernadette MERLIN, Patricia FLAGEAT, Jean-Michel LAGORSE, Nicolas DJERBI donne pouvoir à Roland MOULINIER, Sébastien LUNEAU, Daniel BARIL, Olivier ROUZIER, Alexandra DUMAS, Francis AUMETTRE, Bernard BEAUDRY, Jean BOUSQUET, Jean-Michel LAGORSE, Fabien JAUBERT, Roger LAROUQUIE, Claudine LIARSOU, Coralie DAUBISSE BOYER, Isabelle DUPUY, Frédéric GAUTHIER, Maud MANIERE, Stéphanie PORTE, Jean-Yves VERGNE. Caroline VIEIRA, Jean-Luc BLANCHARD donne pouvoir à Nicole DUBREUIL RAVIDAT.

SECRÉTAIRE : Mme Josiane LEVISKI

OBJET : Prescription de la révision allégée n°2 du PLU de PAZAYAC

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-32 et L.153-34,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2016 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2016 approuvant la révision allégée n°1 du PLU,

AR Prefecture

024-20004150-20240912-DE2024_093-DE
Reçu le 16/09/2024

Le Président présente les motifs qui justifient la prescription de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PAZAYAC, à savoir :

- Une société envisage d'acquérir les parcelles cadastrées AI 31, AI 32 et AI 33, zone de Guinassou, commune de PAZAYAC, où est construit un bâtiment d'activités vacant à la suite de la cessation de l'activité précédente, afin d'y implanter son activité sur le secteur Sud-Ouest de la France.
- Les parcelles cadastrées AI 31 (en totalité) et AI 32 (partiellement) sont grevées par le recul de 75 mètres calculé à partir de l'axe de la RD 6089, axe classé à grande circulation, conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction ni installation (équipements, parking, stockage...) ne sont autorisés sur ce recul. L'interdiction de toute construction et installation sur ce recul peut remettre en cause l'implantation de cette entreprise, créatrice d'une dizaine d'emplois.

Considérant qu'il est possible de déroger à ce recul de 75 mètres en proposant un recul moindre, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de la production d'une étude justifiant que ces nouvelles règles de recul sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité routière, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages au niveau local.

Considérant que le recul obligatoire de 75 mètres est considéré comme une mesure de protection environnementale au titre du Code de l'Urbanisme, une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est donc obligatoire afin d'intégrer l'étude dérogatoire au recul dans le PLU, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Communautaire, oui l'exposé de M. Dominique BOUSQUET, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix **DÉCIDE**,

- **DE PRESCRIRE** la révision allégée n°2 du PLU de PAZAYAC relative à la réalisation d'une étude dérogatoire au recul de 75 mètres calculé depuis l'axe d'une voie à grande circulation, au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.
- **D'ARRÊTER** les modalités de concertation comme suit :
 - Mise à disposition d'un dossier complet au siège de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir et à la mairie de PAZAYAC ;
 - Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations au siège de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir et à la mairie de PAZAYAC.
- De **DIRE** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration de la révision allégée n°2 du PLU de PAZAYAC sont inscrits au budget de l'exercice considéré.

La présente délibération sera transmise à Madame la Sous-Préfète du département de la Dordogne, arrondissement de SARLAT et notifiée :

AR Prefecture

024-200041150-20240912-DE2024_093-DE
Reçu le 16/09/2024

DÉLIBÉRATIONS

N° 2024/093/2.1

Feuillet n°

Aux présidents du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine et du Conseil Départemental de la Dordogne,

A Monsieur le Président du Syndicat Mixte SCoT du Périgord Noir chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial du Périgord Noir,

Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne,

Aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage à la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir et à la mairie de PAZAYAC pendant un mois.
- D'une mention de cet affichage insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir.

La présente délibération deviendra exécutoire après :

- Sa transmission à Madame la Sous-préfète du département de la Dordogne, arrondissement de SARLAT.
- L'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Fait et délibéré au siège les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme, fait à Terrasson-Lavilledieu,
le 12/09/2024

Le Président,
Dominique BOUSQUET

Terrassonnais
Communauté de Communes
58 Avenue Jean Jaurès
24120 Terrasson-Lavilledieu
05 53 50 96 10
Haut Périgord Noir

AR Prefecture

024-20004150-20240912-DE2024_093-DE
Reçu le 16/09/2024



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PAZAYAC

REVISION ALLEGEE N°2

| Rapport de présentation |

PLU approuvé le 1er mars 2012

Révision allégée n°1 approuvée le 17 mars 2016

Modification de droit commun n°1 approuvée le 17 mars 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 09 décembre 2024

Révision allégée n°2 prescrite le 12 septembre 2024



Sommaire

Sommaire	2
Préambule	4
1. Contexte communal et territorial	5
La commune de Pazayac	5
La planification territoriale	6
Historique du PLU de Pazayac	6
2. Objet et procédure de révision allégée.....	7
Objet de la révision allégée	7
Choix de la procédure de révision allégée	7
Déroulé de la procédure.....	7
Pièces du PLU modifiées par la procédure.....	9
3. Présentation et justification des évolutions apportées au rapport de présentation.....	10
Ajout de l'étude dérogatoire au rapport de présentation.....	10
Evolution du rapport de présentation	10
Justification de l'évolution.....	10
4. Explication et justification des évolutions apportées au règlement écrit.....	11
Evolutions du règlement écrit de la zone UY	11
Modification de l'article UY3 relatif aux conditions d'accès.....	11
Justification de l'évolution.....	12
Modification de l'article UY6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	12
Justification de l'évolution.....	12
Modification de l'article UY7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
Justification de l'évolution.....	13
Modification de l'article UY10 relatif à la hauteur des constructions	14
Justification de l'évolution.....	14
Modification de l'article UY13 relatif à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	15
Justification de l'évolution.....	15
5. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur et les documents de rang supérieur, et incidences prévisibles sur l'environnement.....	16
Compatibilité avec le PADD du PLU.....	16
Compatibilité avec les documents de rang supérieur.....	17

SRADDET Nouvelle-Aquitaine.....	17
SDAGE, SAGE et PGRI.....	17
Incidences prévisibles sur l'environnement	18
Impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	18

Préambule

La révision allégée n°2 du PLU de Pazayac a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du Terrassonnais Haut Périgord Noir du 12 septembre 2024, avec pour objet unique la réalisation d'une étude dérogatoire au recul de 75 mètres calculé depuis l'axe d'une voie à grande circulation, au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme. L'étude porte sur les zones UY du PLU.

La procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable, soumis à avis conforme de la MRAE.

1. Contexte communal et territorial

La commune de Pazayac

Pazayac est une commune rurale située à l'est du département de la Dordogne (24), à proximité de l'agglomération de Brive-la-Gaillarde (19). Elle fait partie de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir (CCTHPN).

La commune compte 803 habitants (INSEE 2022).



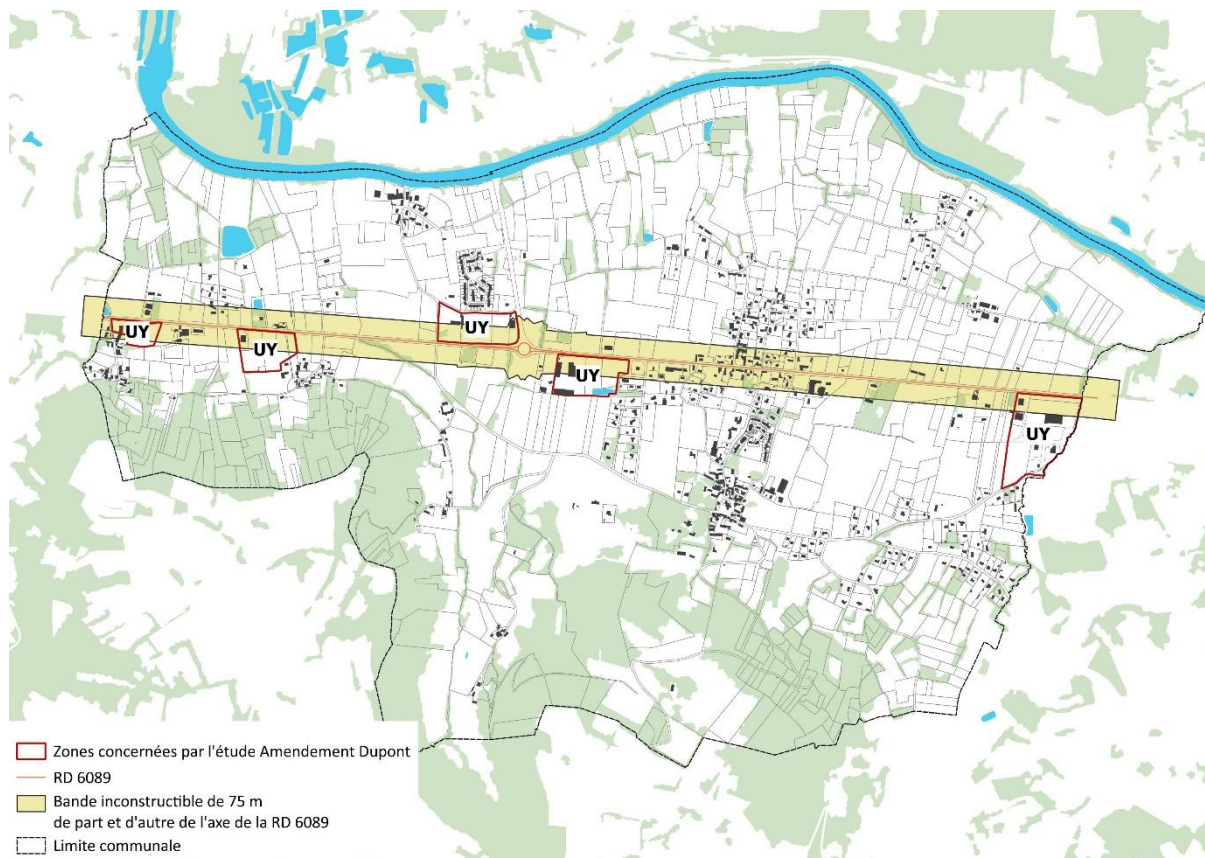
Pazayac au sein du territoire intercommunal

Pazayac est concernée par la présence d'une route classée à grande circulation par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 : **la RD 6089**, qui traverse la commune d'est en ouest.

Ce classement engendre une **bande d'inconstructibilité de 75 mètres** de part et d'autre de l'axe central de la voie, au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction qui serait situé en-dehors des espaces déjà urbanisés dans cette bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6089 est donc subordonné à la réalisation d'une étude dérogatoire au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

L'étude amendement Dupont porte sur les cinq zones UY du PLU afin de permettre des règles d'implantation différentes dans ces secteurs.



RD 6089 et bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie

La planification territoriale

Pazayac fait partie :

- Du périmètre du **PLUi Haut Périgord Noir en cours d'élaboration**, prescrit le 28 septembre 2021 ;
- Du périmètre du **PCAET Haut Périgord Noir approuvé** le 28 février 2022 ;
- Du périmètre du **SCOT du Pays du Périgord Noir en cours d'élaboration**, prescrit le 12 octobre 2018 ;
- Du périmètre du **SRADDET Nouvelle Aquitaine** approuvé le 27 mars 2020, et modifié le 18 novembre 2024 pour intégrer les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Historique du PLU de Pazayac

Le PLU de Pazayac a été approuvé le 1er mars 2012 par le Conseil Municipal. Il a connu les évolutions suivantes :

- **Révision allégée n°1** approuvée le 17 mars 2016 : création de zones N2hy ;
- **Modification de droit commun n°1** approuvée le 17 mars 2016 : déclassement de parcelles de la zone UY à la zone N2 ;
- **Modification simplifiée n°1** approuvée le 09 décembre 2024 : autorisation des annexes et extensions en zones A et N.

2. Objet et procédure de révision allégée

Objet de la révision allégée

L'objectif de la révision allégée n°2 est le suivant :

- Réalisation d'une étude dérogatoire au recul de 75 mètres calculé depuis l'axe d'une voie à grande circulation, au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme.

Choix de la procédure de révision allégée

Le choix de la révision allégée est justifié au titre des articles L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme :

- La révision du PLU est nécessaire lors de la réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - Cette révision peut être menée selon une procédure « allégée » lorsque la révision ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- **La présente procédure ayant pour unique objet la réalisation d'une étude dérogatoire à l'article L111-8 du Code de l'urbanisme, dite étude amendement Dupont, et à l'intégration de mesures dérogatoires à l'article L111-6 dudit Code dans les pièces réglementaires du PLU, la révision est menée selon une forme allégée au titre de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.**

Déroulé de la procédure

La procédure de révision allégée du PLU est régie par les articles L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme, et en particulier :

Article L153-31

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des

deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-14

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme.

Article L153-19

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Article L153-21

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

Article L153-23

I.-Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II.-Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

(...)

Les principales étapes de la révision allégée du PLU de Pazayac sont les suivantes :

- **Prescription** : délibération du Conseil Communautaire du 12 septembre 2024
- **Production du dossier** de révision allégée
- **Demande d'examen au cas par cas** auprès de l'Autorité Environnementale : saisine en décembre 2025
- **Décision de la MRAE**
- **Bilan de la concertation et arrêt** de la révision allégée
- **Examen conjoint des PPA** et de la mairie de Pazayac
- **Enquête publique**
- **Approbation**

Pièces du PLU modifiées par la procédure

La révision allégée n°2 entraîne l'évolution des pièces suivantes :

- Le règlement écrit ;
- Le rapport de présentation.

3. Présentation et justification des évolutions apportées au rapport de présentation

Ajout de l'étude dérogatoire au rapport de présentation

Evolution du rapport de présentation

La révision consiste en la réalisation d'une étude dérogatoire à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, dite étude amendement Dupont. L'étude porte sur les zones UY du PLU.

L'étude dérogatoire consiste en :

- Une analyse des sites concernés par des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, à savoir les zones UY du PLU (toutes comprises totalement ou en partie dans la bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de la RD 6089) ;
- La justification de la compatibilité de ces règles au regard des enjeux étudiés (nuisances, sécurité, paysages, urbanisme et architecture).

L'étude est ajoutée au rapport de présentation.

A noter que la révision allégée n°2 n'emporte pas d'évolution du règlement graphique et que le bilan des zones reste le même.

Justification de l'évolution

Cette nouvelle étude figurera parmi les pièces du rapport de présentation du PLU en ce qu'elle justifie la compatibilité des règles du PLU en zone UY avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PAZAYAC

REVISION ALLEE N°2

| Rapport de présentation |

Etudes dérogatoires « Amendement Dupont »
au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme

PLU approuvé le 1er mars 2012
Révision allégée n°1 approuvée le 17 mars 2016
Modification de droit commun n°1 approuvée le 17 mars 2016
Modification simplifiée n°1 approuvée le 09 décembre 2024
Révision allégée n°2 prescrite le 12 septembre 2024



4. Explication et justification des évolutions apportées au règlement écrit

Evolutions du règlement écrit de la zone UY

Modification de l'article UY3 relatif aux conditions d'accès

AVANT	APRES
1 – Voirie [...] 2 – Accès Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants : - Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. - Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.	1 – Voirie [...] 2 – Accès Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants : - Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. - Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale. Depuis la RD 6089, la création de nouveaux accès est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique d'accès par une autre voie. Dans ce cas, les accès devront prioritairement être mutualisés ou regroupés avec des accès déjà existants.

Justification de l'évolution

L'article 3 de la zone UY est complété afin d'**interdire la création de nouveaux accès sur la RD 6089**, et ce principalement pour des raisons de sécurité afin de limiter les risques d'accidents lors des entrées et sorties de véhicules. En effet, les vitesses sont élevées sur la RD 6089, voie formant une longue ligne droite. Si certaines zones UY ont des voies de desserte alternatives, d'autres n'en disposent d'aucune autre. Une dérogation à la règle est donc proposée en cas d'impossibilité technique ou foncière, auquel cas les nouveaux accès à créer devront être mutualisés ou regroupés avec des accès existants.

Modification de l'article UY6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AVANT	APRES
1 – Dispositions générales [...] 2 – Dispositions applicables le long de la RD 6089 Règlement graphique (voir document).	1 – Dispositions générales [...] 2 – Dispositions applicables le long de la RD 6089 Règlement graphique (voir document). Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la RD 6089.

Justification de l'évolution

En zone UY, la marge de recul des constructions par rapport à l'emprise de la RD 6089 est ramenée de 75 mètres à 20 mètres. Cette évolution vise à permettre une constructibilité effective des zones d'activités, tout en maintenant un **recul suffisant pour limiter l'impact visuel des constructions depuis l'axe routier**. La distance retenue s'inscrit par ailleurs dans une logique de cohérence territoriale, **en s'alignant sur les règles d'implantation prévues par le PLU de La Feuillade**, avec laquelle la commune de Pazayac partage la zone d'activités économiques du Guinassou.

Modification de l'article UY7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AVANT	APRES
1 – Constructions à usage d'activité La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées. Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies. 2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.	1 – Constructions à usage d'activité La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées. Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies. Pour limiter les nuisances, les constructions à usage d'activités devront observer une distance d'au moins 10 mètres de la limite séparative des unités foncières à destination d'habitation. 2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Justification de l'évolution

L'article 7 de la zone UY est complété afin d'imposer une distance d'au moins 10 mètres des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières à destination d'habitation. La règle a pour objectif de **limiter l'impact visuel et les nuisances des activités économiques vis-à-vis des habitations**, et donc de favoriser la qualité urbaine des secteurs concernés. Cet objectif est complété par l'article 13 de la zone UY qui précise que les limites séparatives des unités foncières à destination d'habitation doivent être plantées d'arbres et d'arbustes afin de limiter l'impact visuel des activités.

Modification de l'article UY10 relatif à la hauteur des constructions

AVANT	APRES
Non réglementée.	Non réglementée. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Justification de l'évolution

L'article 10 de la zone UY intègre une **limite de hauteur des constructions à 12 mètres** afin de réduire l'impact visuel des futures constructions depuis la RD 6089. La distance retenue s'inscrit dans une logique de cohérence territoriale, en s'alignant sur les règles de hauteur de la zone Ui du PLU de La Feuillade (zone regroupant les secteurs occupés par des activités économiques, prévues par le PLU).

Modification de l'article UY13 relatif à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

AVANT	APRES
1 – Espaces libres Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. 2 – Plantations Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.	1 – Espaces libres Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Aux abords de la RD 6089, la visibilité des aires de stockage et de dépôts devra être limitée en priorisant leur implantation à l'arrière des bâtiments. 2 – Plantations Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places. Aux abords de la RD 6089, la marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, et notamment : - Plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales le long des limites d'emprises et voies publiques, - Conservation, autant que possible, des arbres existants, - Aménagement paysager des installations techniques telles que les bassins de rétention des eaux de pluies. Les limites séparatives des unités foncières à destination d'habitation devront être plantées d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales, afin de limiter l'impact visuel des activités.

Justification de l'évolution

L'article 13 de la zone UY est complété afin de favoriser la qualité paysagère des sites. Les nouvelles règles doivent permettre de soigner les lisères paysagères des activités économiques au contact de la RD 6089 et des habitations riveraines. Les obligations suivantes sont ajoutées au règlement :

- Aménager une bande paysagère enherbée et plantée dans la marge de recul de 20 mètres de la RD 6089 ;
- Conserver les arbres existants ;
- Créer un aménagement paysager aux abords des installations techniques ;
- Planter les espaces au contact des habitations riveraines ;
- Limiter la visibilité des espaces dédiés au stockage et au dépôt de marchandises ou matériaux depuis la RD 6089.

5. Compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur et les documents de rang supérieur, et incidences prévisibles sur l'environnement

Compatibilité avec le PADD du PLU

La révision allégée n°2 porte sur des ajustements ciblés du règlement écrit en vue de déroger à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme en zone UY. L'étude dérogatoire justifie de la compatibilité des nouvelles règles avec les enjeux relatifs aux nuisances, aux risques et à la qualité architecturale, urbaine et paysagère des sites. Ces évolutions n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du PADD.

Le PADD du PLU en vigueur se décline autour des axes suivants :

- Le développement maîtrisé, organisé et qualitatif de l'espace urbain afin de maintenir la vie active et scolaire ;
- Le développement des zones d'activités ;
- La pérennisation de l'activité agricole ;
- La valorisation des richesses naturelles, patrimoniales et paysagères.

Les évolutions introduites par la révision allégée n°2 déclinent réglementairement les exigences formulées dans le PADD, en particulier **l'objectif d'améliorer le traitement à la fois fonctionnel et paysager des activités économiques bordant la RD 6089.**

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Évolutions apportées par la révision allégée n°2	Appréciation de la compatibilité
Maîtrise des déplacements et sécurité routière	Limitier les conflits d'usages et les risques d'accidents sur la RD 6089, axe structurant à grande circulation	Interdiction de la création de nouveaux accès directs sur la RD 6089, sauf impossibilité technique ou foncière ; mutualisation ou regroupement des accès existants	Compatible : la règle renforce la sécurité et répond directement aux enjeux de circulation identifiés par le PADD
Organisation et fonctionnement des zones d'activités	Préserver le bon fonctionnement de la zone d'activités du Guinassou et éviter le mitage des activités économiques	Encadrement strict des accès et rationalisation des dessertes internes des zones UY présentes le long de la RD 6089	Compatible : vise une amélioration du fonctionnement des zones d'activités existantes
Préservation des paysages et des entrées de commune	Limitier l'impact visuel des constructions le long des grands axes et soigner les franges urbaines	Obligation de traitement paysager de la marge de recul le long de la RD 6089 ; plantations d'essences locales ; limitation de la	Compatible : les exigences paysagères traduisent opérationnellement les orientations du PADD

		visibilité des stockages depuis la RD 6089	
Qualité du cadre de vie et prise en compte des riverains	Réduire les nuisances visuelles et paysagères au contact de l'habitat	Plantations obligatoires en limites séparatives avec les unités foncières à destination d'habitation	Compatible : améliore l'intégration des activités et protège le cadre de vie des riverains
Développement économique maîtrisé	Favoriser l'accueil d'activités tout en respectant l'environnement et les paysages	Maintien de la vocation économique des zones UY, avec renforcement qualitatif des règles d'implantation et d'insertion paysagère des constructions	Compatible : permet un développement économique encadré, soucieux de l'intégration paysagère

La révision allégée n°2 n'entraîne aucune remise en cause des choix fondamentaux du PADD ni de l'économie générale du PLU, et s'inscrit dans une logique d'ajustement et d'amélioration des règles existantes.

Compatibilité avec les documents de rang supérieur

SRADDET Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine est entré en vigueur le 27 mars 2020. En raison de nouvelles dispositions législatives, le SRADDET a ensuite évolué pour renforcer ses objectifs de limitation de l'urbanisation et de préservation des terres agricoles et des forêts, fixer ses objectifs de développement des entrepôts logistiques, et ajuster ses objectifs de prévention et de gestion des déchets. La première modification du SRADDET a ainsi été approuvée le 18 novembre 2024.

La révision allégée n°2 du PLU de Pazayac est compatible avec les règles prescriptives du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en ce qu'elle ne remet pas en cause l'armature territoriale ni l'organisation régionale des activités et des mobilités. Les évolutions apportées visent à **encadrer l'implantation et les conditions d'accès des constructions** le long d'un axe structurant, conformément aux règles du SRADDET relatives à la sécurité des déplacements et à la maîtrise des accès sur les infrastructures de transport. Le **renforcement des exigences d'insertion paysagère** participe également à la règle de prise en compte des paysages et de limitation des impacts visuels des activités le long des grands axes, sans modification des équilibres territoriaux définis à l'échelle régionale.

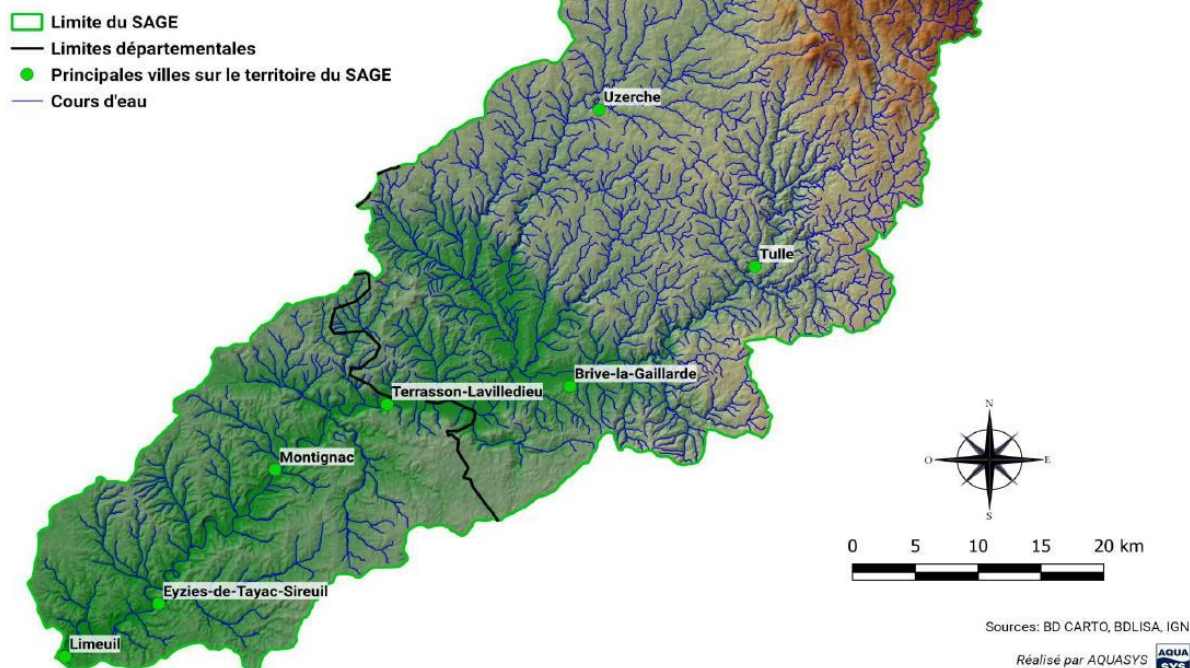
SDAGE, SAGE et PGRI

Le territoire est couvert par :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027, adopté le 10 mars 2022,
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour-Garonne (approuvé le 10 mars 2022).

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vézère-Corrèze est en cours d'élaboration.

Périmètre SAGE Vézère Corrèze



Incidences prévisibles sur l'environnement

La révision allégée n°2 du PLU de Pazayac porte sur des ajustements ponctuels du règlement applicables à des secteurs déjà classés en zone Uy, le long de la RD 6089, et occupés pour partie par des activités existantes. L'analyse des incidences prévisibles montre que cette évolution n'engendre pas d'effets notables sur les milieux naturels, la biodiversité ou les continuités écologiques, les terrains concernés étant en grande majorité artificialisés ou enclavés entre des aménagements existants. La procédure est sans incidence sur les sites Natura 2000, les zones humides, les captages d'eau potable, le risque inondation ou le patrimoine bâti. Les impacts potentiels sur le paysage et le cadre de vie sont limités et encadrés par le renforcement des exigences d'insertion paysagère et de traitement des franges le long de l'axe routier. De manière générale, **les incidences environnementales de la révision allégée peuvent être qualifiées de faibles à nulles.**

Impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La révision allégée n°2 n'entraîne aucune modification du zonage du PLU et ne concerne que des terrains classés en zone Uy à vocation économique. Elle ne prévoit ni ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, ni déclassement de zones naturelles, agricoles ou forestières. Les secteurs concernés longent la RD 6089 et regroupent majoritairement des parcelles déjà bâties ou directement liées à des aménagements existants. En conséquence, la procédure n'induit pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et **son incidence sur la trajectoire de sobriété foncière du territoire peut être considérée comme neutre.**



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PAZAYAC

REVISION ALLEGEE N°2

| Rapport de présentation |

**Etudes dérogatoires « Amendement Dupont »
au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme**

PLU approuvé le 1er mars 2012

Révision allégée n°1 approuvée le 17 mars 2016

Modification de droit commun n°1 approuvée le 17 mars 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 09 décembre 2024

Révision allégée n°2 prescrite le 12 septembre 2024



Sommaire

Préambule	4
Cadre légal.....	4
Généralités	4
Le cas de Pazayac.....	5
Localisation des secteurs concernés par l'étude dérogatoire.....	5
1. Etat des lieux des secteurs identifiés	9
Secteur 1 : Zone économique Uy au lieu-dit « le Fraysse ».....	9
Contexte du secteur	9
Qualité paysagère, urbaine et architecturale	10
Nuisances	15
Risques et sécurité	16
Synthèse des enjeux.....	16
Secteur 2 : Zone économique Uy au lieu-dit « Maneyrol »	17
Contexte du secteur	17
Qualité paysagère, urbaine et architecturale	18
Nuisances	25
Risques et sécurité	25
Synthèse des enjeux.....	26
Secteur 3 : Zone économique Uy au lieu-dit « le Gour »	27
Contexte du secteur	27
Qualité paysagère, urbaine et architecturale	28
Nuisances	38
Risques et sécurité	39
Synthèse des enjeux.....	39
Secteur 4 : Zone économique Uy au lieu-dit « le Ponteil »	40
Contexte du secteur	40
Qualité paysagère, urbaine et architecturale	41
Nuisances	48
Risques et sécurité	48
Synthèse des enjeux.....	49
Secteur 5 : Zone économique du Guinassou.....	50
Contexte du secteur	50

Qualité paysagère, urbaine et architecturale	51
Nuisances	57
Risques et sécurité	57
Synthèse des enjeux.....	58
2.Dispositions retenues pour déroger à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme	59

Préambule

Cadre légal

Généralités

L'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L111-1-4 dans le code de l'urbanisme, aujourd'hui repris sous les articles L.111-6 à L.111-10, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de ces dispositions est d'inciter les communes ou les EPCI à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Pour cela, il institue une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes, **interdiction à laquelle les communes ou EPCI peuvent déroger à condition de réaliser une étude dérogatoire dite « Amendement Dupont »**.

L'étude doit notamment justifier de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages des projets situés dans les secteurs concernés.

EXTRAIT DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

ARTICLE L111-7 DU CODE DE L'URBANISME

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

ARTICLE L111-8 DU CODE DE L'URBANISME

« Le plan local d'urbanisme, [...], peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Le cas de Pazayac

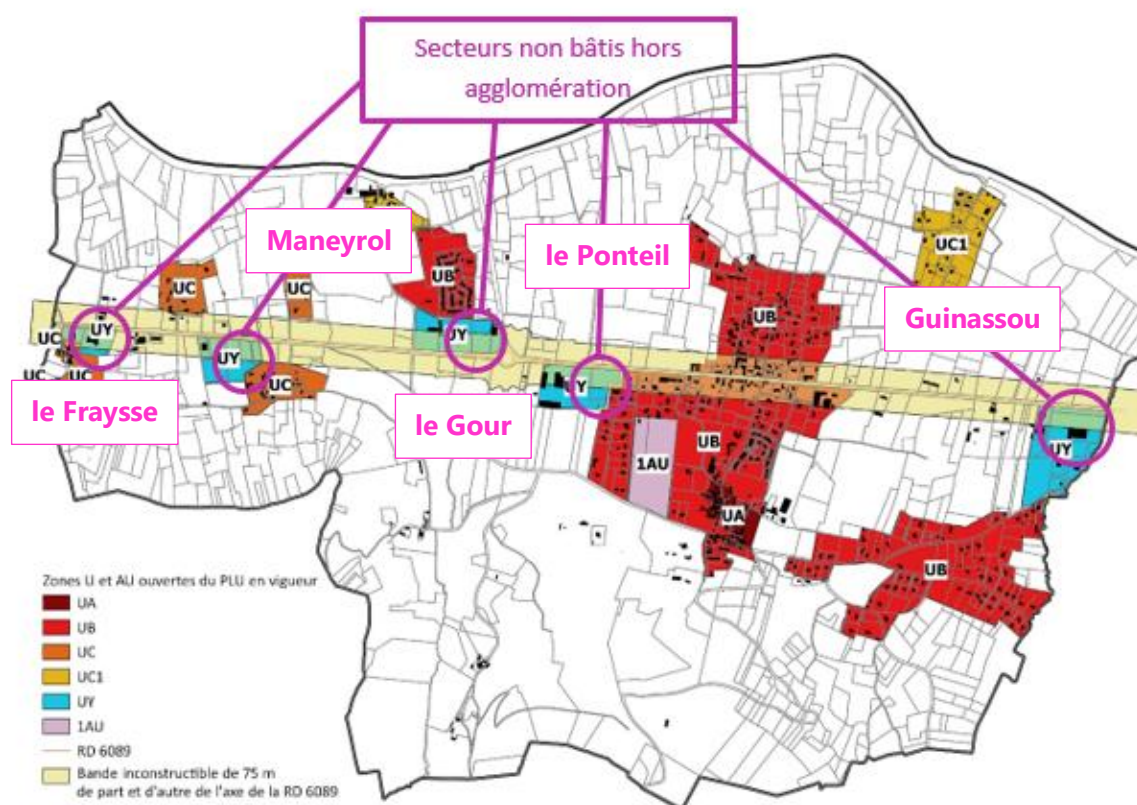
La commune de Pazayac est concernée par la présence d'une route classée à grande circulation par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 : **la RD 6089**, qui traverse la commune d'est en ouest.

Ce classement engendre une **bande d'inconstructibilité de 75 mètres** de part et d'autre de l'axe central de la voie.

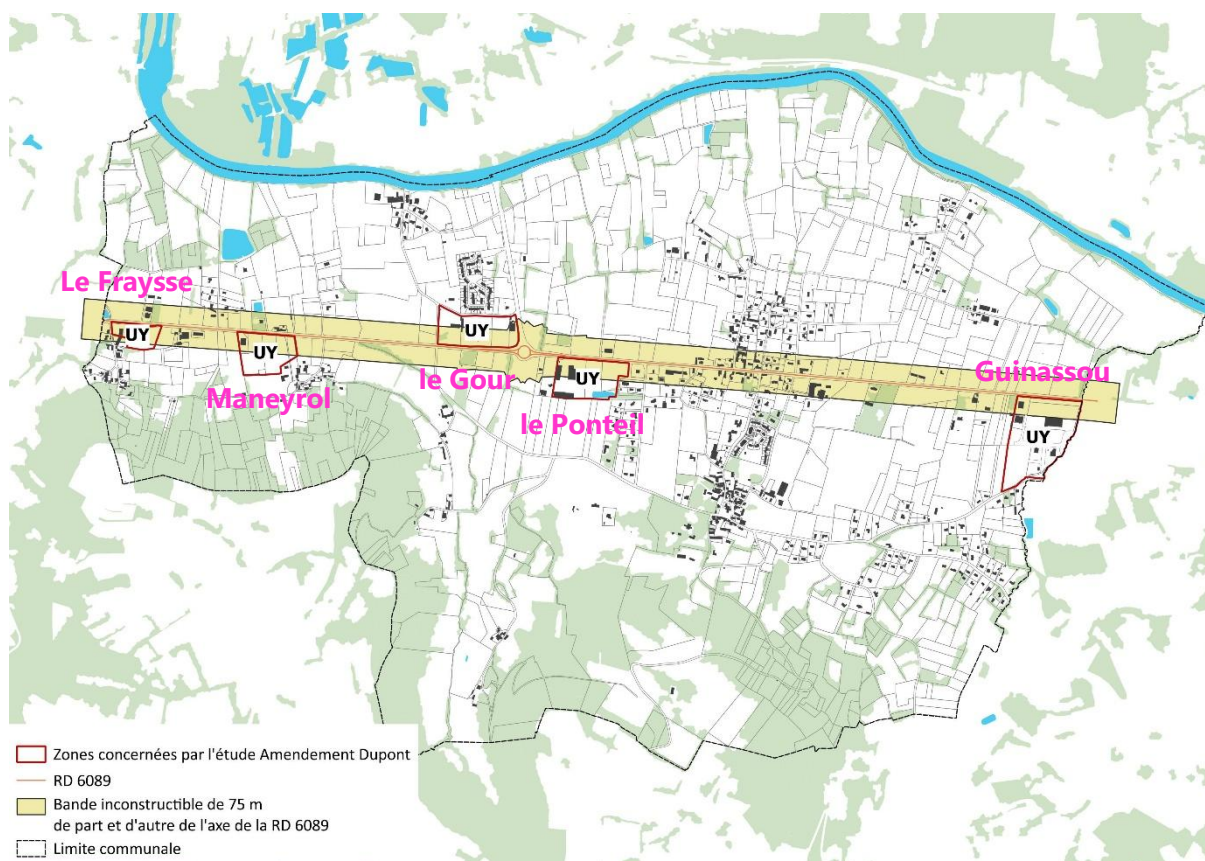
Tout projet de construction qui serait situé en-dehors des espaces déjà urbanisés dans cette bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6089 est donc subordonné à une étude préalable au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Localisation des secteurs concernés par l'étude dérogatoire

Cinq secteurs non urbanisés, situés en zone Uy¹ du PLU de Pazayac et hors agglomération, ont été identifiés pour faire l'objet de la présente étude dérogatoire.

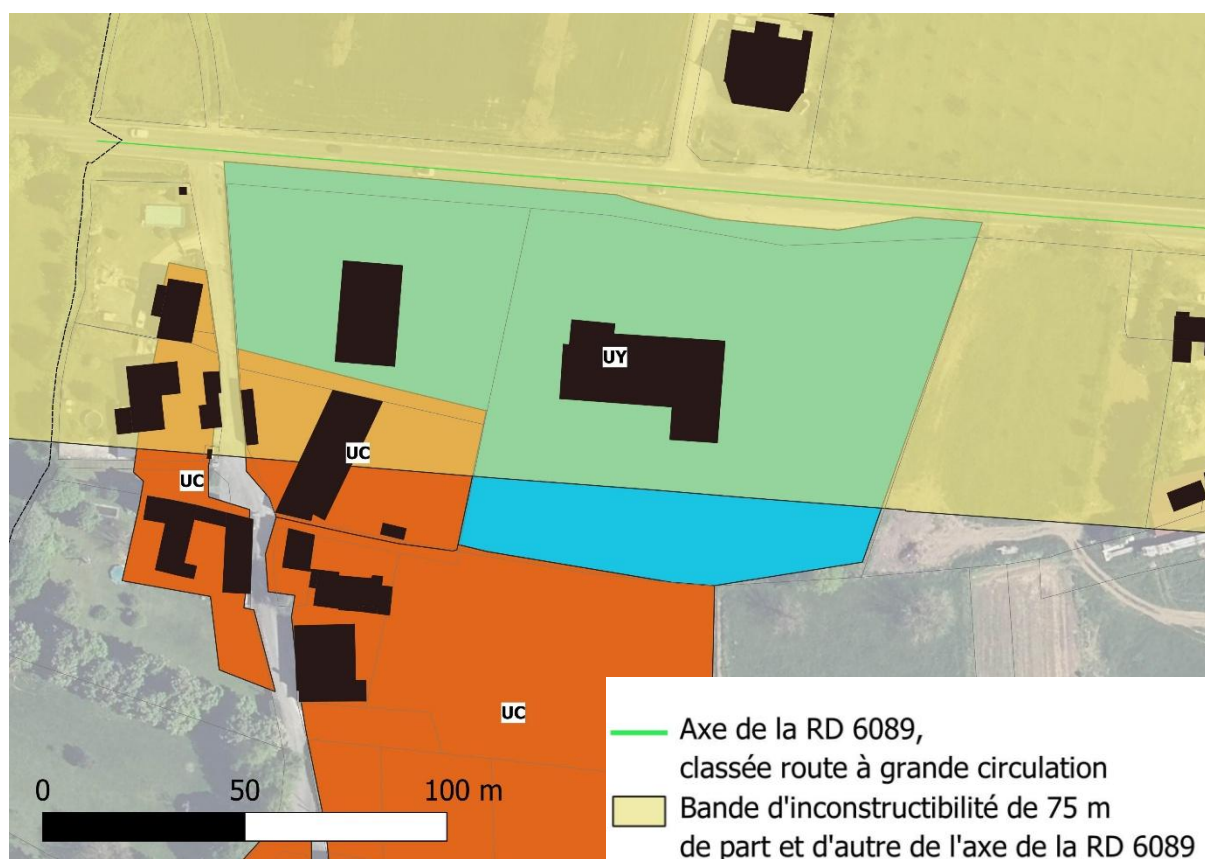


¹ Zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales

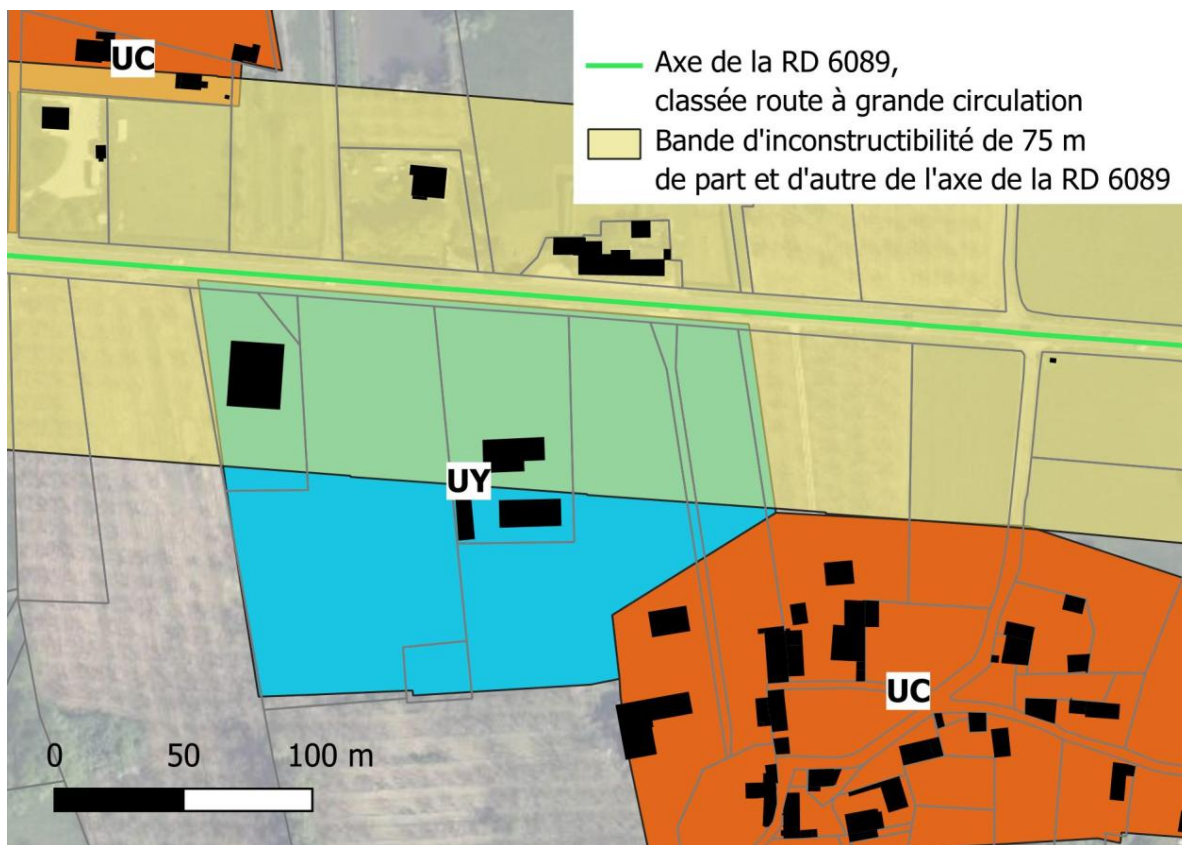


Les cinq secteurs sont situés le long de la RD 6089. La route départementale est implantée dans la vallée de la Vézère et surplombée au sud par les coteaux boisés qui en modèlent la rive gauche.

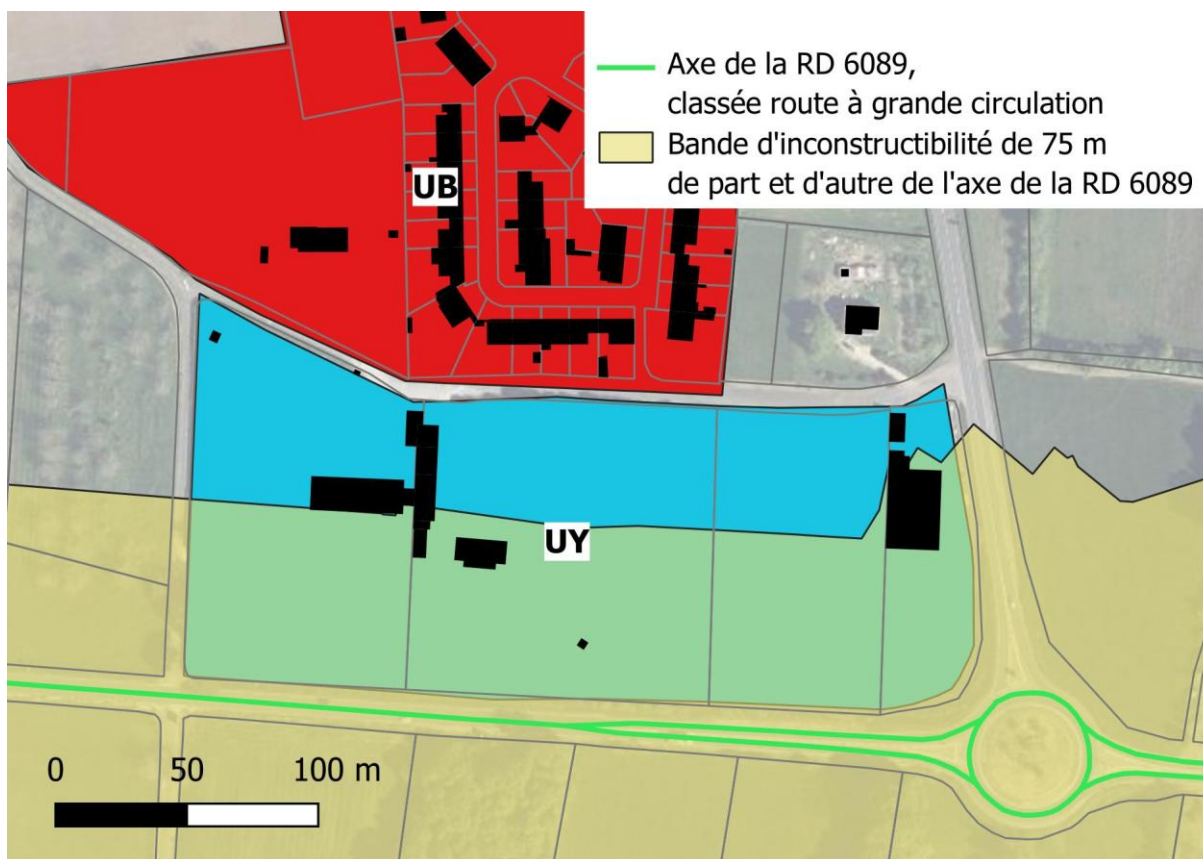
▪ Zone économique Uy – lieu-dit le Fraysse



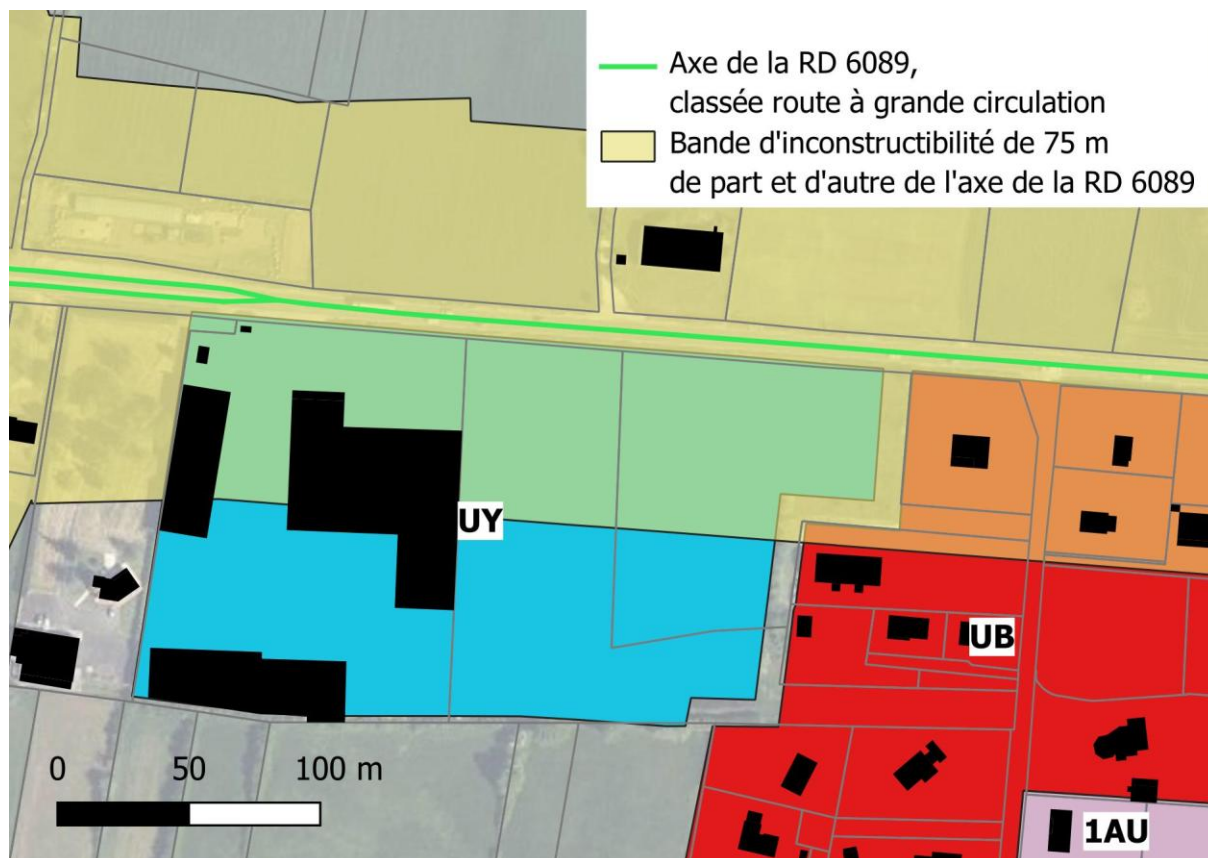
▪ Zone économique Uy – lieu-dit Maneyrol



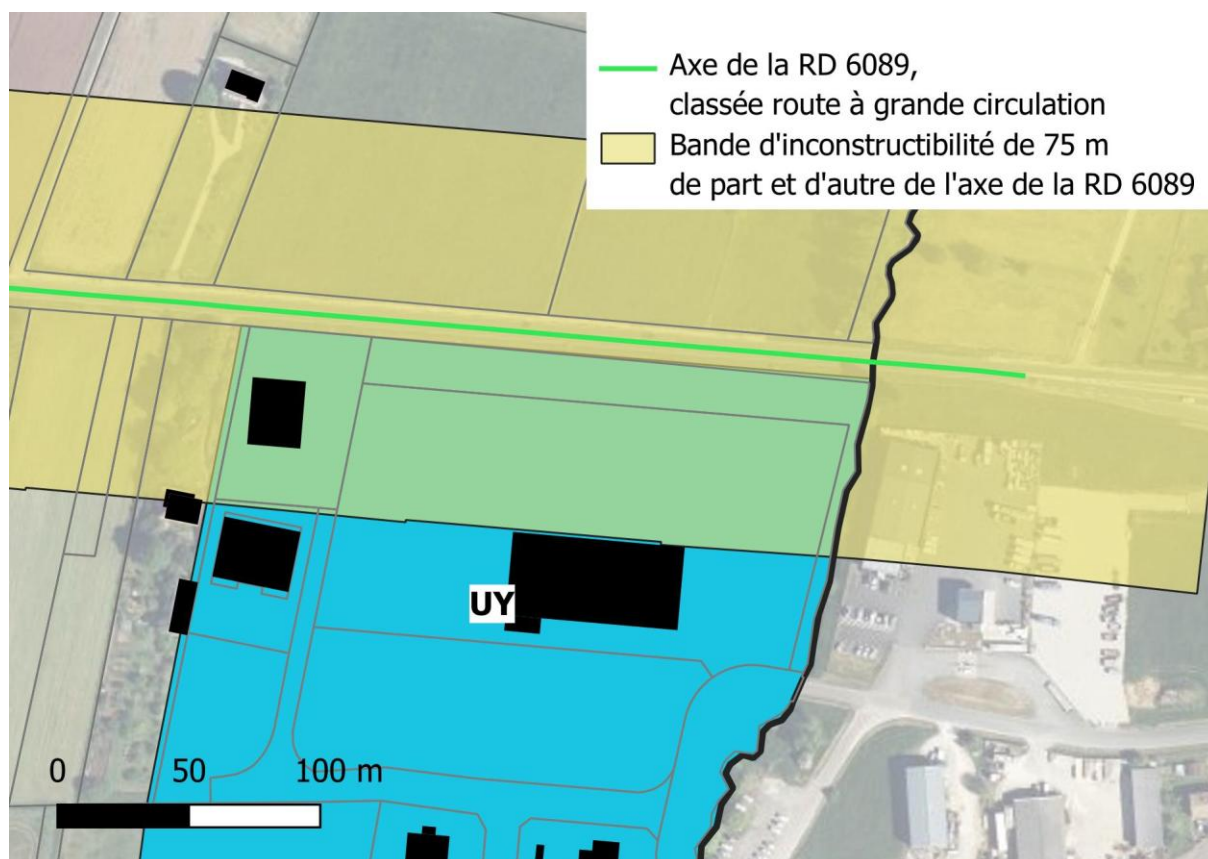
▪ Zone économique Uy – lieu-dit le Gour



▪ **Zone économique Uy – lieu-dit le Ponteil**



▪ **Zone économique Uy – zone d'activités de Guinassou**



1. Etat des lieux des secteurs identifiés

Secteur 1 : Zone économique Uy au lieu-dit « le Fraysse »

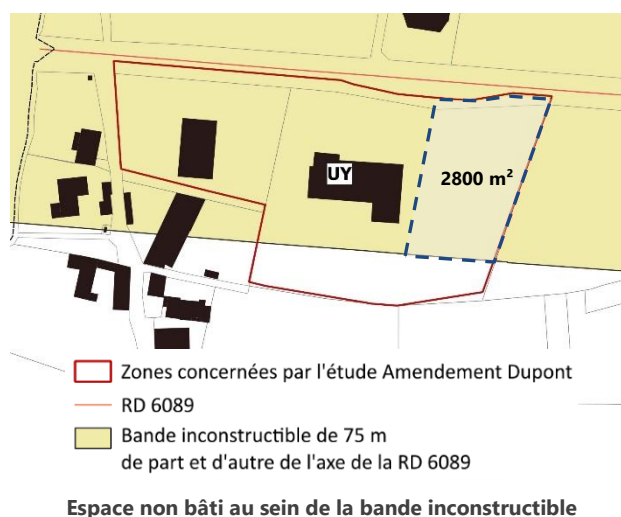
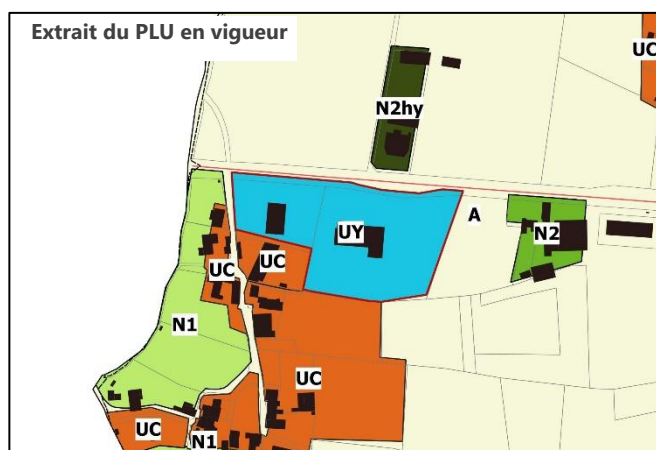
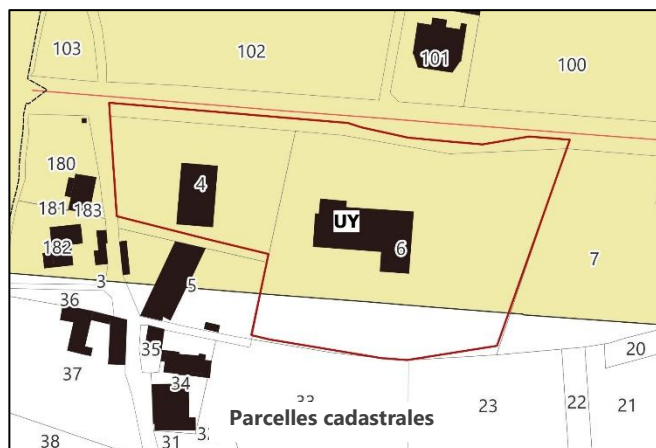
Contexte du secteur

La zone Uy du Fraysse, d'une superficie de 1,3 ha, est située en bordure ouest de la commune, au sud de la RD 6089, route classée à grande circulation. La zone se trouve à 35 mètres de la limite communale de Terrasson-Lavilledieu.

La zone Uy est destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Elle jouxte une zone d'habitat peu dense (Uc), une zone naturelle (N1) et une zone agricole (A).

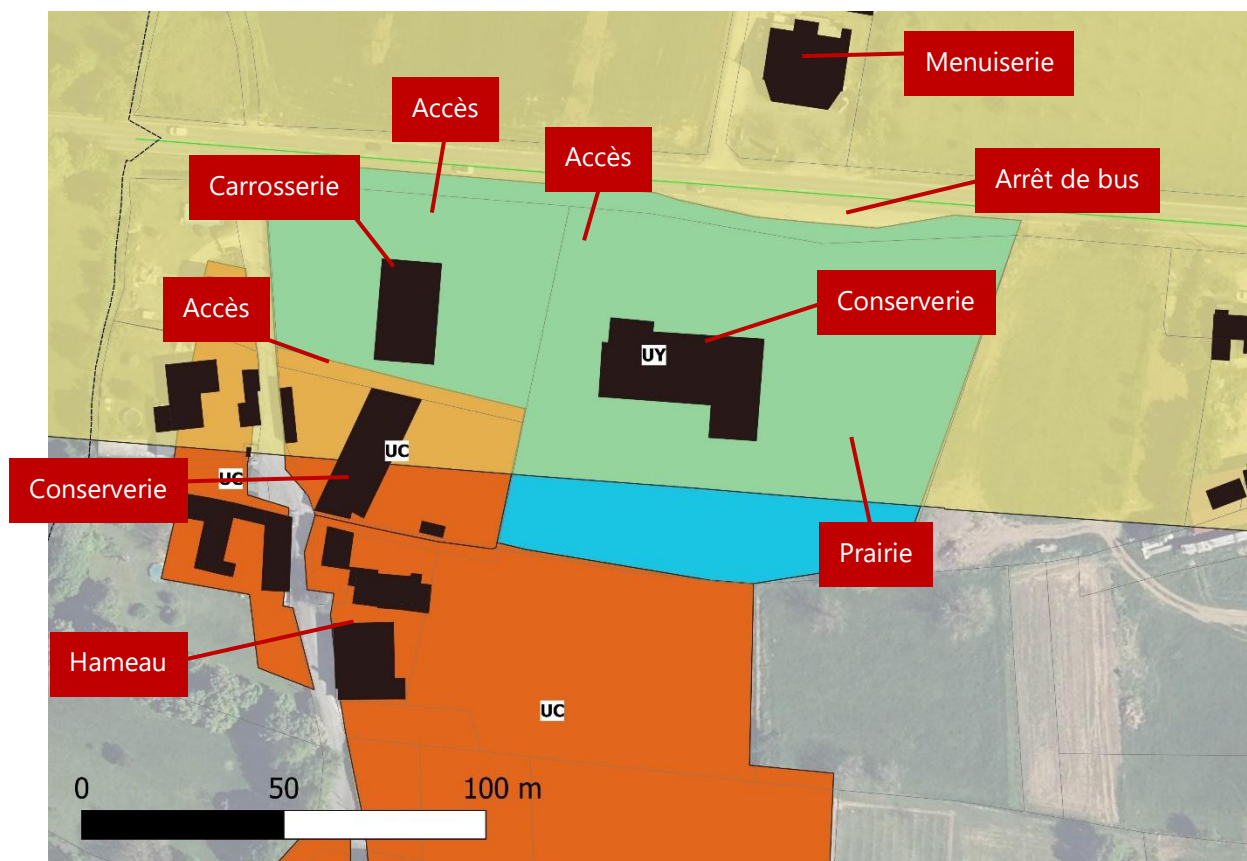
La quasi-intégralité de la zone Uy est soumise à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, qui interdit toute construction dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de la voie.

Les deux parcelles accueillent des bâtiments d'activités. Toutefois, la parcelle AL 6 est partiellement bâtie. Au sein de la bande inconstructible de 75 mètres depuis l'axe de la RD 6089, les espaces libres représentent environ 2 800 m².



Qualité paysagère, urbaine et architecturale

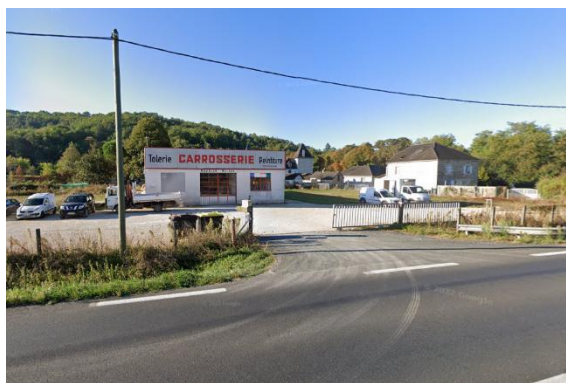
■ Usages du site et accès



Usages du site

La zone Uy accueille sur la partie ouest de la zone, sur la parcelle AL 4, l'entreprise de carrosserie Mazelle. La société dispose d'un accès individuel direct sur la RD 6089.

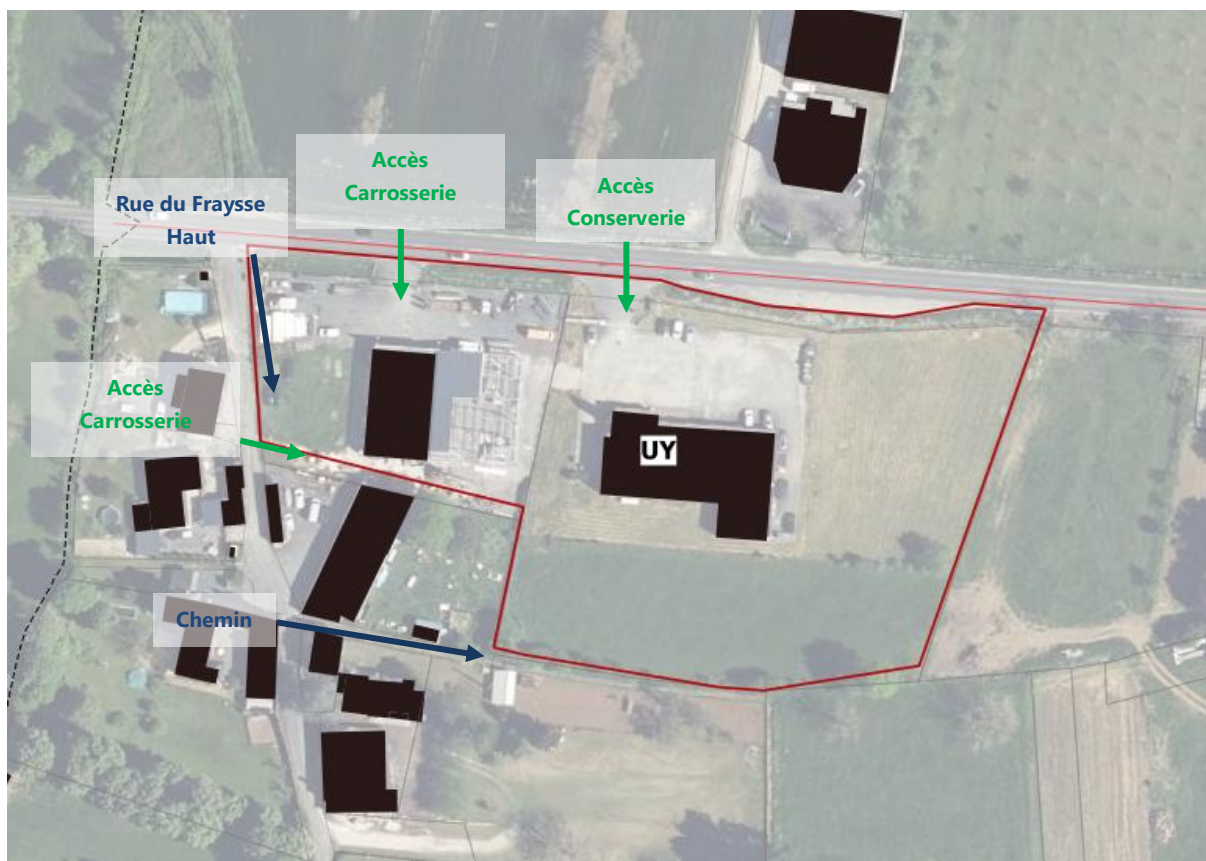
Carrosserie. Source : Google Maps



La parcelle AL 6 accueille la conserverie de foie gras J. BLANC, qui dispose également d'un accès individuel direct sur la RD 6089. Une partie de la parcelle est maintenue en prairie fauchée.

Conserverie. Source : Google Maps





Le site compte deux accès directs depuis la RD 6089, où la vitesse est limitée à 90 km/h. Du fait de la ligne droite, la visibilité est bonne, mais la vitesse de circulation est susceptible d'être élevée.



Accès à la carrosserie Mazelle.
Revêtement enrobé.
Bonne visibilité.
Vitesses élevées en ligne droite.

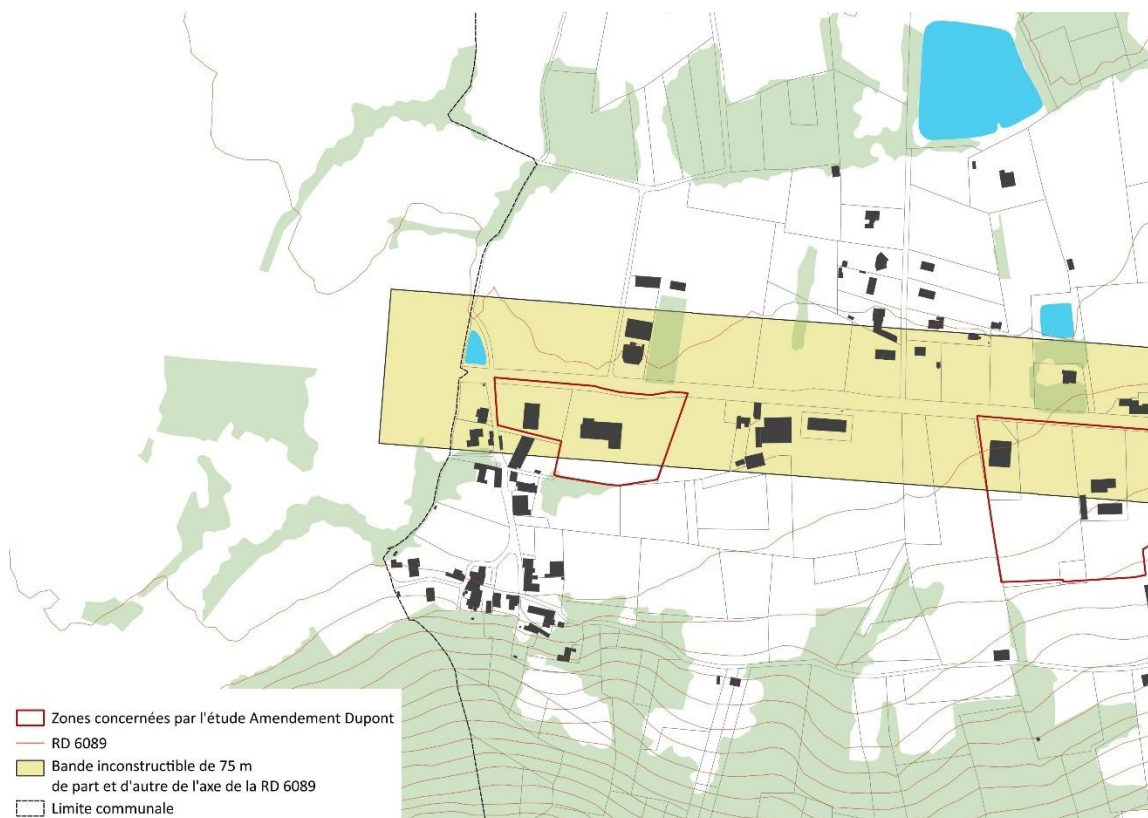


Accès à la conserverie J. Blanc.
Revêtement enrobé.
Bonne visibilité.
Vitesses élevées en ligne droite.

@Google Maps

■ Topographie

Le site est implanté au pied du coteau sud qui structure la rive gauche de la large vallée de la Vézère. La topographie du site est plane.



Topographie du site @Relief urbanisme

Le coteau situé en arrière-plan est visible le long de la RD 6089. Cet arrière-plan boisé participe à la qualité paysagère des lieux et met en valeur la géographie dans laquelle le site et le passant s'insèrent. Les constructions s'inscrivent dans cette géographie avec une implantation parallèle ou perpendiculaire aux coteaux.



Les bâtiments s'adossent au coteau boisé @Google Maps

■ Implantation, volumes et architecture des constructions

Les bâtiments présents dans la zone Uy s'inscrivent dans la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la RD 6089. Il s'agit de bâtiments d'activités artisanales.

A l'ouest du site, sur la parcelle AL 4, les bâtiments sont implantés à environ 21 mètres de l'emprise publique, perpendiculairement à la route. La bande entre la route et le bâti est un espace de circulation et de logistique, avec dépôt de véhicules. Les bâtiments sont de plain-pied, avec un bâtiment plus ancien dont la façade blanche est composée de larges ouvertures. Une enseigne de la largeur du bâtiment est apposée sur la façade principale et surélevée par rapport au toit. Le deuxième bâtiment, plus récent, est un hangar accolé. Il est composé d'une toiture à deux pans symétriques. Les façades présentent des matériaux différents (mur plein peint ou bardage métallique ondulé). L'ouverture de la façade principale présente une grande ouverture plus haute que large.



@Relief urbanisme

Le bâtiment de la conserverie, installé sur la parcelle AL 6, est en retrait par rapport aux bâtiments de la parcelle AL4. Il est situé à environ 31 mètres de l'emprise publique. Il est perpendiculaire à l'axe de la route, et présente une forme de L avec un toit plat. Le premier plan présente un revêtement en enrobé, et accueille le stationnement des véhicules légers et poids-lourds. Le bâtiment de plain-pied offre une longue façade rythmée par les ouvertures et des parements de briques aux teintes mélangées, allant du beige au brun. Les ouvertures observent des formats différents.



@Googlemaps

■ Végétation, haies, clôtures

Un fossé borde le site le long de la RD 6089, accompagné d'un grillage. Les espaces libres ne font l'objet d'aucun traitement paysager, en particulier le long de la route. Des espaces enherbés accompagnent les bâtiments. La moitié est de la parcelle AL6 est une prairie fauchée. Une haie arborée discontinue borde la parcelle à l'est, en bordure de la parcelle AL7.



Haie arborée à l'est de la parcelle AL 6

■ Perceptions depuis la RD 6089

Le site est ouvert et fortement perceptible depuis la route départementale, en particulier les espaces de stationnement et de logistique, du fait de l'absence de traitement paysager. L'insertion du site dans l'écran boisé que forme le coteau atténue l'impact visuel.



Perception visuelle depuis l'arrivée est de la RD 6089 (depuis Pazayac) @Googlemaps

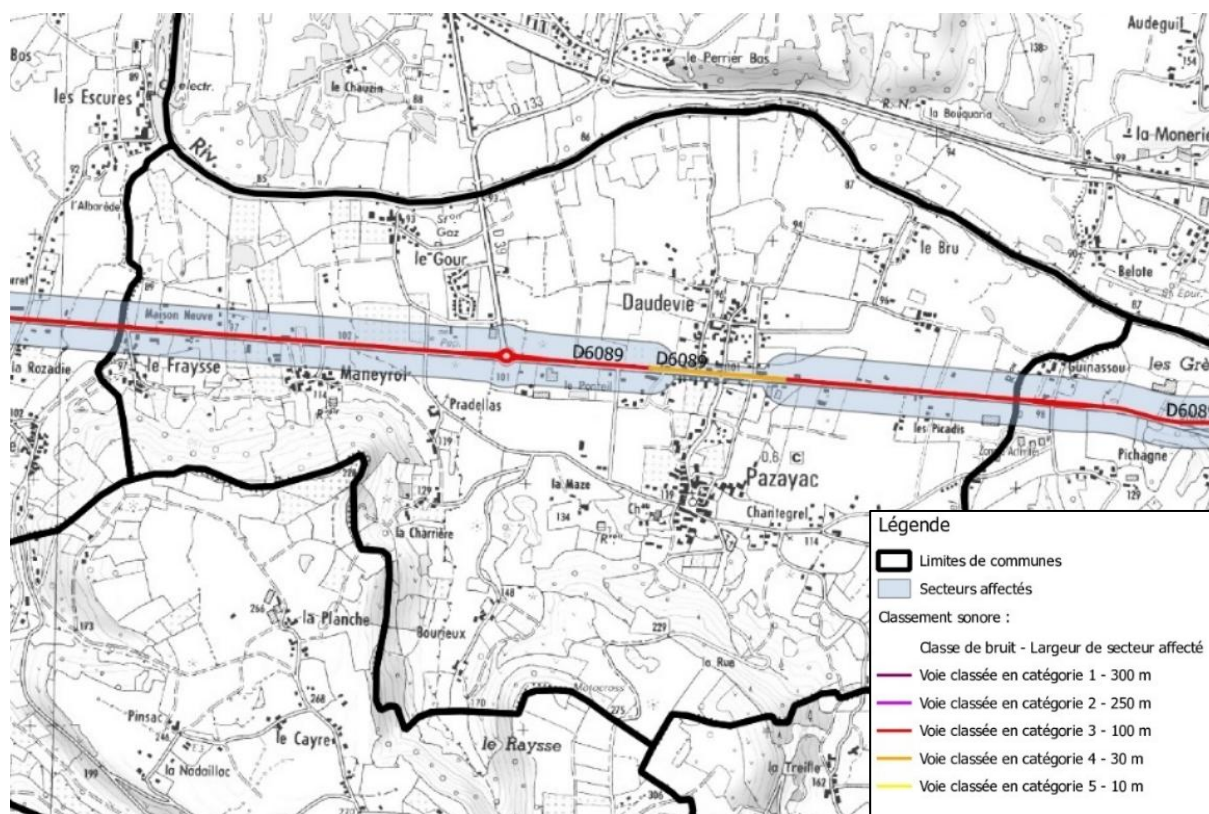


Perception visuelle depuis l'arrivée ouest de la RD 6089 (depuis Terrasson) @Googlemaps

A noter que la commune de Pazayac n'est concernée par aucune protection particulière au titre des paysages ou du patrimoine bâti.

Nuisances

La RD 6089 est concernée par un **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** conformément aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement, en catégorie 3 hors agglomération (bande de bruit de 100 m) et en catégorie 4 dans la traversée de Daudevie (bande de 30 m).



Cartographie du classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolation acoustique de façade à toutes les constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Globalement, les nuisances potentielles qui peuvent découler de la constructibilité du site sont :

- Des gênes entre les usages du site et les activités agricoles présentes sur et autour du site ;
- Des nuisances liées à la circulation par une augmentation des entrées/sorties sur la RD 6089.

Risques et sécurité

Pazayac est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vézère. Le site n'est pas affecté par ce risque.

Les enjeux relevés en matière de sécurité concernent l'accessibilité. Le site compte 2 accès depuis la RD 6089. Depuis chaque accès, la visibilité est correcte pour limiter le risque d'accidents. La vitesse de circulation est limitée à 90 km/h sur la RD 6089. Toutefois, il est fréquent que les vitesses de circulation des automobilistes dépassent les limites autorisées.

Synthèse des enjeux

	Constats	Enjeux
Nuisances	Bruit lié à la circulation sur la RD 6089. Classement sonore de la route départementale affectant la zone.	Peu d'enjeu car les obligations d'isolation acoustique ne concernent pas les bâtiments d'activité.
Sécurité	Danger d'accessibilité au site du fait de l'importance des vitesses pratiquées sur la RD 6089.	Prévenir le danger en évitant la multiplication des accès individuels, en limitant la création de nouveaux accès et en assurant la bonne visibilité des sorties sur la RD 6089.
Qualité architecturale	Constructions existantes à usage artisanal, aux volumes simples, mais aux aspects extérieurs différents (matériaux, couleurs, toitures, ouvertures, ...). Constructions implantées en retrait de la RD 6089 entre 20 et 30 mètres environ.	Rester dans des volumes simples, sobres et compacts. Veiller à l'intégration paysagère des enseignes publicitaires depuis la RD 6089. Maintenir un recul obligatoire des constructions par rapport à la RD.
Qualité de l'urbanisme et des paysages	Paysage de vallée adossé au pied d'un coteau boisé. Haie arborée à l'est de la parcelle AL 6. Les espaces libres à l'avant des bâtiments sont dédiés au stationnement. En l'absence de traitement paysager, leur impact visuel est fort. Les espaces libres latéraux ou à l'arrière des bâtiments sont enherbés ou en prairie.	Veiller à la mise en œuvre d'un traitement paysager qualitatif et principalement végétalisé le long de la RD 6089. Maintenir la haie arborée. Favoriser des matériaux perméables ou semi-perméables pour les futurs accès et espaces de stationnement.

Secteur 2 : Zone économique Uy au lieu-dit « Maneyrol »

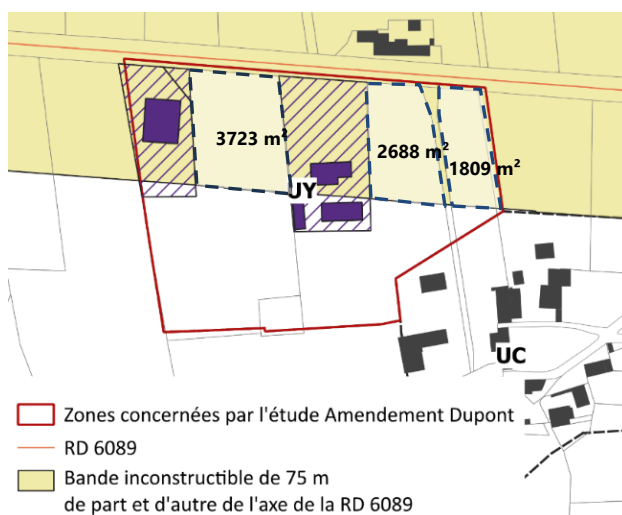
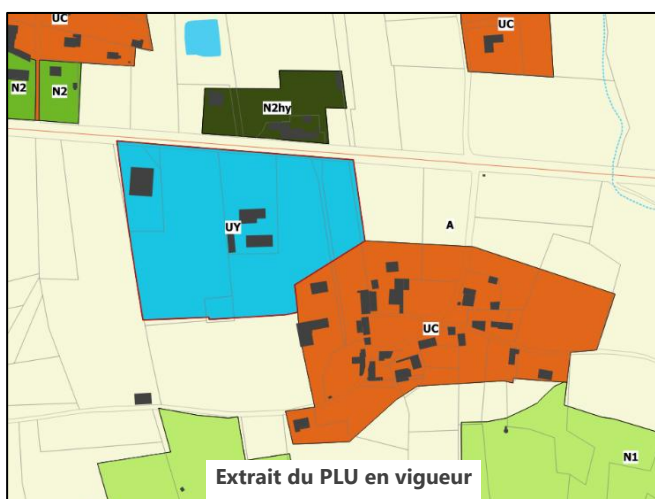
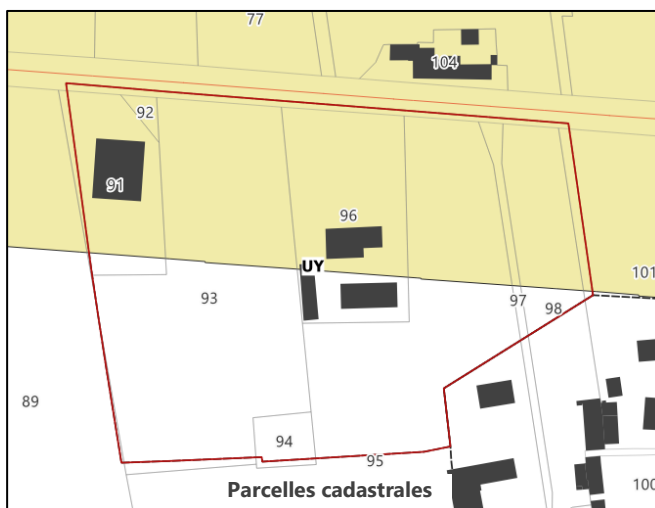
Contexte du secteur

La zone Uy de Maneyrol, d'une superficie de 2,84 ha, est située à l'ouest de la commune, au sud de la RD 6089, une route classée à grande circulation. La zone se trouve à environ 2,5 km du centre de Pazayac et de la zone commerciale de Terrasson-Lavilledieu.

La zone Uy est destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Elle jouxte une zone d'habitat peu dense (Uc), une zone naturelle autorisant les constructions d'habitations (N2h) et une zone agricole (A).

La moitié nord de la zone Uy, pour une surface totale d'environ 15 225 m², est soumise à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, qui interdit toute construction dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de la voie. Les espaces non bâtis situés au sein de la bande inconstructible représentent environ 8 220 m².

A l'échelle de la zone Uy, le bâti représente 1 211 m², et les parcelles urbanisées 7 200 m². Au total, la zone Uy comprend 25 % d'espaces urbanisés, et 75 % de parcelles libres.

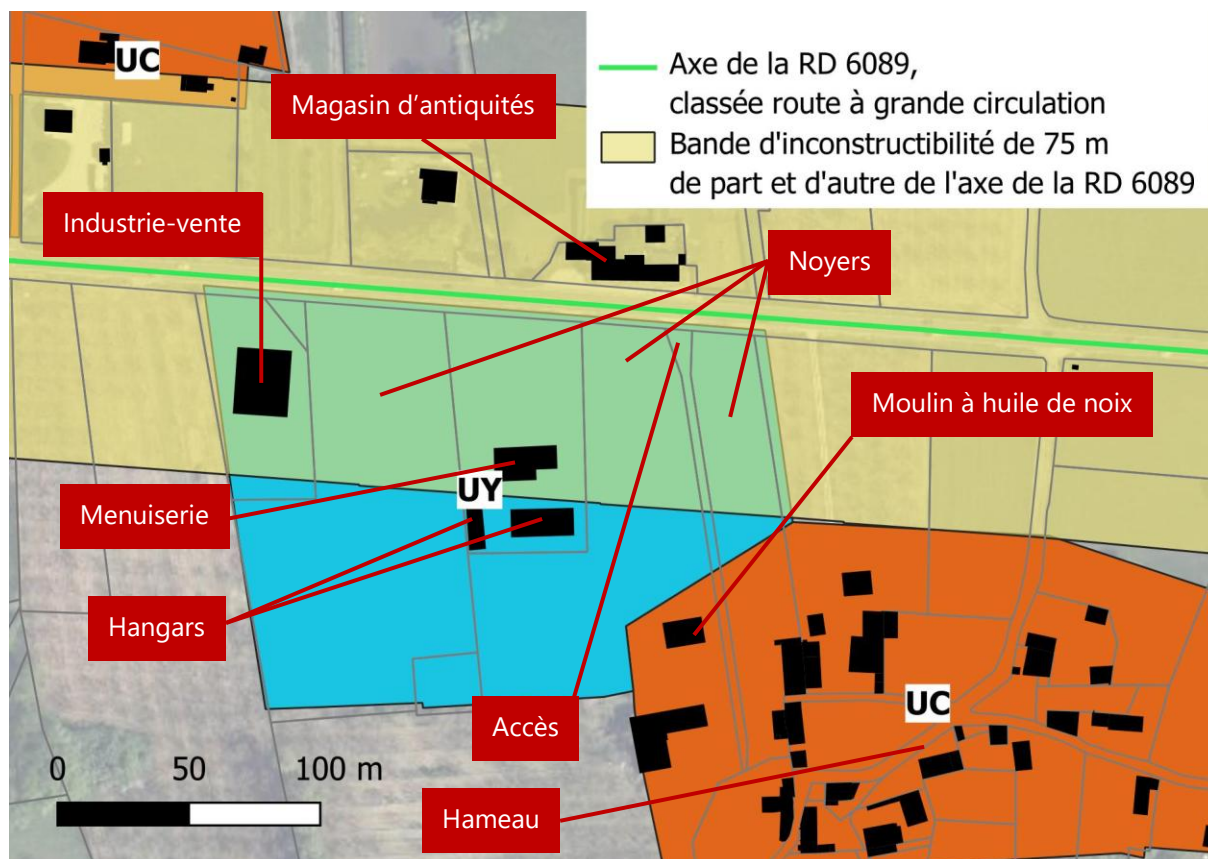


- Zones concernées par l'étude Amendement Dupont
- RD 6089
- Bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6089

Parcelles bâties et non bâties au sein de la bande inconstructible

Qualité paysagère, urbaine et architecturale

■ Usages du site et accès



Usages du site

La zone Uy accueille sur la partie ouest de la zone, sur la parcelle AL 91, la société agroindustrielle SertiClave, spécialisée dans la fabrication, la réfection, la maintenance et la vente de matériel neuf et d'occasion destiné à la transformation et au conditionnement de produits alimentaires. La société dispose d'un accès individuel direct sur la RD 6089.



Entreprise SertiClave. Source : Google Map

En son centre, sur la parcelle AL 96, un ensemble de 3 bâtiments est implanté, comprenant un atelier de menuiserie-ébénisterie et deux hangars. L'accès se fait directement sur la RD 6089, via un chemin en terre.



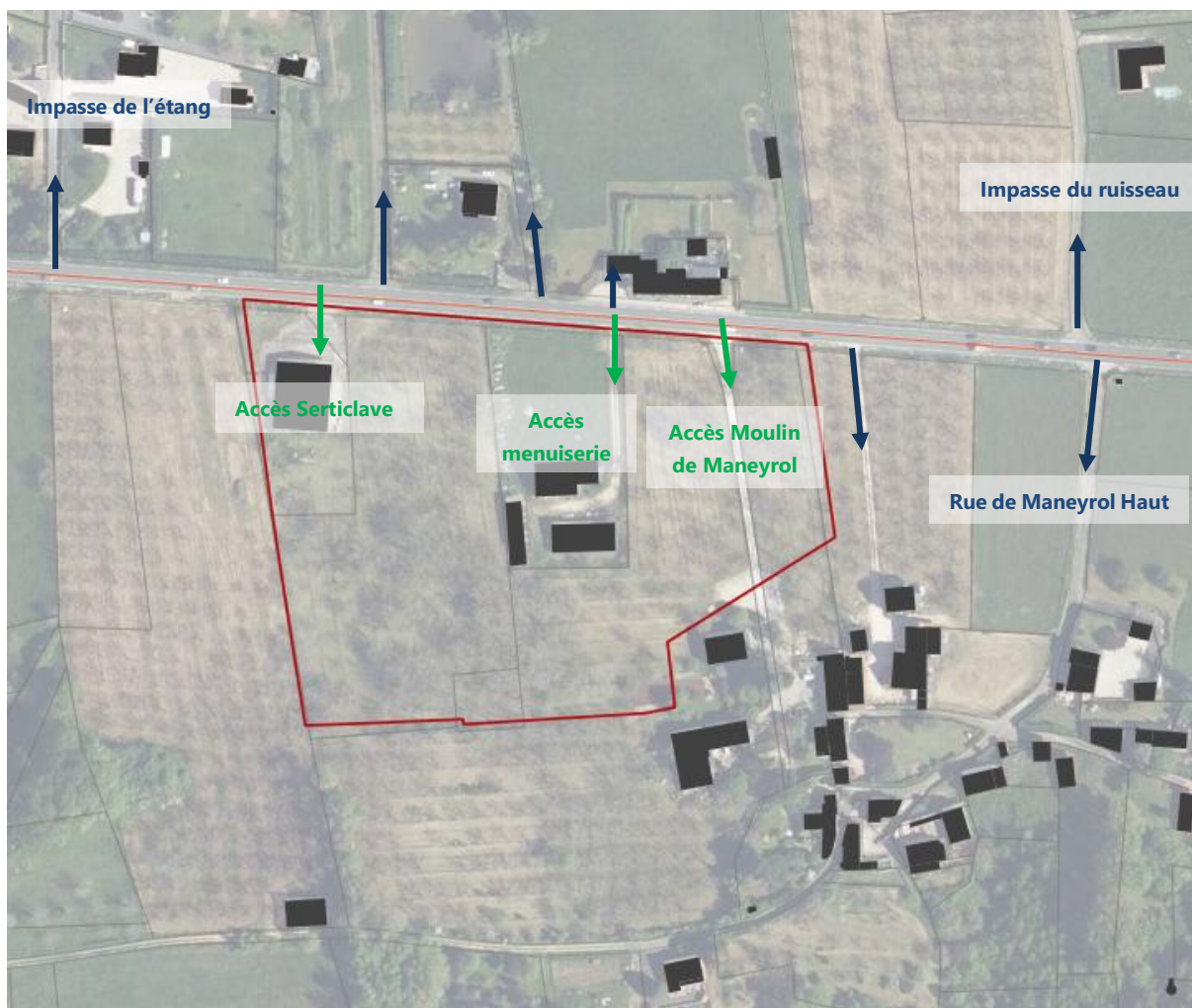
Atelier de menuiserie-ébénisterie. @Relief urbanisme

Les parcelles AL 93, 95 et 98 sont plantées de noyers appartenant au Moulin de Maneyrol, un moulin à huile de noix et de noisettes situé au sud-est du site. La parcelle AL 97 constitue l'accès à la boutique du moulin. Il s'agit d'un chemin blanc en castine, connecté directement à la RD 6089.

Accès au Moulin de Maneyrol entre les noyers
@Relief urbanisme



Le site présente donc une diversité d'usages : culture de noyers, vente directe de produits issus de la nuciculture au moulin, activité artisanale et agro-industrie.



@Google Satellite

Le site compte trois accès directs à la RD 6089. Il s'agit de trois accès individuels. La RD 6089 est la seule voie d'accès directe au site. En ligne droite, les vitesses réelles des véhicules sont susceptibles d'être élevées sur cette portion malgré la limitation à 90 km/h.

Sept autres accès à la route départementale sont présents à proximité du site d'étude : des accès individuels ou regroupés desservant directement des habitations, ou des voies desservant des groupes d'habitations (impasse de l'étang, impasse du ruisseau, rue de Maneyrol Haut).



Accès à l'entreprise Serticlave.
Revêtement enrobé.
Bonne visibilité.
Vitesses élevées en ligne droite.



Accès à la menuiserie.
Chemin en terre.
Bonne visibilité.
Vitesses élevées en ligne droite.

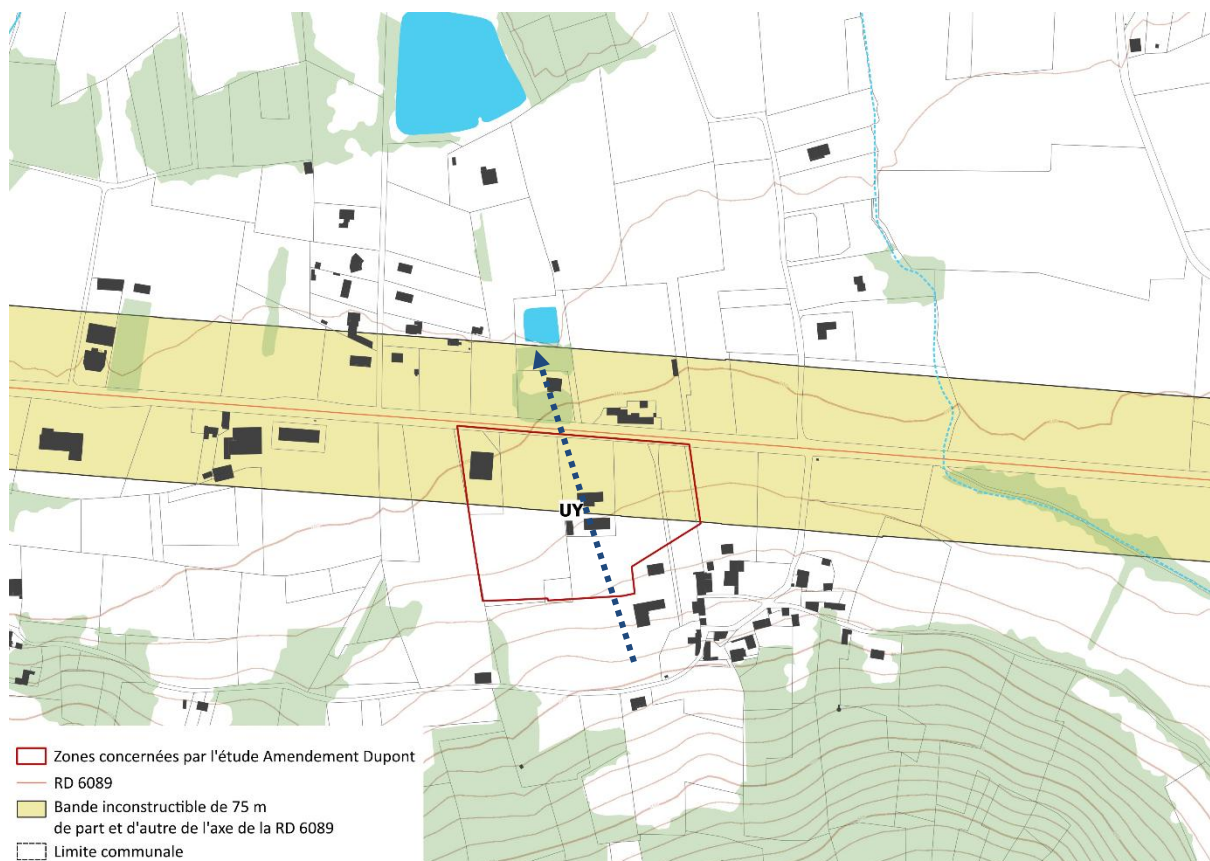


Accès à au Moulin de Maneyrol.
Chemin blanc en castine.
Bonne visibilité.
Vitesses élevées en ligne droite.

@Google Map

■ Topographie

Le site est implanté au pied du coteau sud qui structure la rive gauche de la large vallée de la Vézère. Le site observe une légère pente sud-est/nord-ouest.



Topographie du site @Relief urbanisme

Le coteau situé en arrière-plan est visible le long de la RD 6089. Cet arrière-plan boisé participe à la qualité paysagère des lieux et met en valeur la géographie dans laquelle le site et le passant s'insèrent. Les constructions s'inscrivent dans cette géographie avec une implantation parallèle ou perpendiculaire à la topographie du site.



Les bâtiments s'intègrent dans la pente douce, adossés au coteau boisé @Google Map

■ Implantation, volumes et architecture des constructions

La partie de la zone Uy comprise dans la bande inconstructible de 75 mètres contient déjà deux constructions.

A l'ouest du site sur la parcelle AL 91, la construction à destination d'activité est implantée à environ 19 mètres de l'emprise publique. Elle laisse en premier plan un revêtement enrobé permettant les circulations logistiques et le stationnement des clients. Les espaces alentour sont laissés en herbe. Le bâtiment est de plain-pied et la façade est constituée d'un bardage métallique vertical de couleur sombre. Une grande ouverture vitrée ponctue la façade donnant sur la RD 6089. Des affiches publicitaires sont présentes sur la façade du bâtiment, et un panneau publicitaire est présent sur le bord de la RD 6089. La toiture est constituée de deux pans asymétriques en tôle ondulée, en pente douce. Elle intègre des puits de lumière pour laisser entrer la lumière dans le bâtiment. Un espace logistique est situé sur la gauche du bâtiment, au contact d'une ouverture secondaire destinée aux véhicules utilitaires de l'entreprise.



Activité agro-industrielle à l'ouest du site

Au centre de la zone Uy, sur la parcelle AL 96, une construction à destination artisanale, est implantée à 50 mètres de l'emprise publique. L'espace entre la voie et le bâtiment est enherbé. Le bâtiment est constitué d'un grand volume principal rectangulaire, sur deux niveaux. Il présente des caractéristiques architecturales typiques des constructions rurales périgourdines. La façade est symétrique, avec une répétition rythmée des ouvertures. Elle est enduite, de teinte claire. Au rez-de-chaussée, les fenêtres sont plutôt carrées, encadrées de bois. A l'étage, les lucarnes en chien-assis rythment la forte pente du toit et indiquent des combles aménagés ou aménageables. La toiture, en tuiles plates, est constituée de deux pans et deux demi-croupes, et intègre un conduit de cheminée.



Bâtiment artisanal au centre du site

■ Végétation, haies, clôtures

Un fossé borde le site le long de la RD 6089. Ce dernier est parfois accompagné d'une clôture agricole, d'un grillage, ou d'une végétation galopante. Les espaces libres, en dehors des accès, sont laissés enherbés. Les constructions existantes s'insèrent dans un paysage arboré, adossé au coteau boisé et au contact des noyeraies voisines. Les espaces laissés en herbe adoucissent la présence des bâtiments sur le site.



Fossé, grillage vert, arbre et espaces enherbés au niveau de la société Serticlave.

Le revêtement de sol enrobé est limité aux espaces de stationnement et de circulations liés à la logistique et au fonctionnement de l'activité.



Fossé, végétation galopante et clôture agricole au niveau des cultures de noyers.



Fossé et végétation galopante et large espace enherbé au niveau de la menuiserie.

Chemin d'accès latéral laissé en terre, ce qui le rend discret dans le paysage.



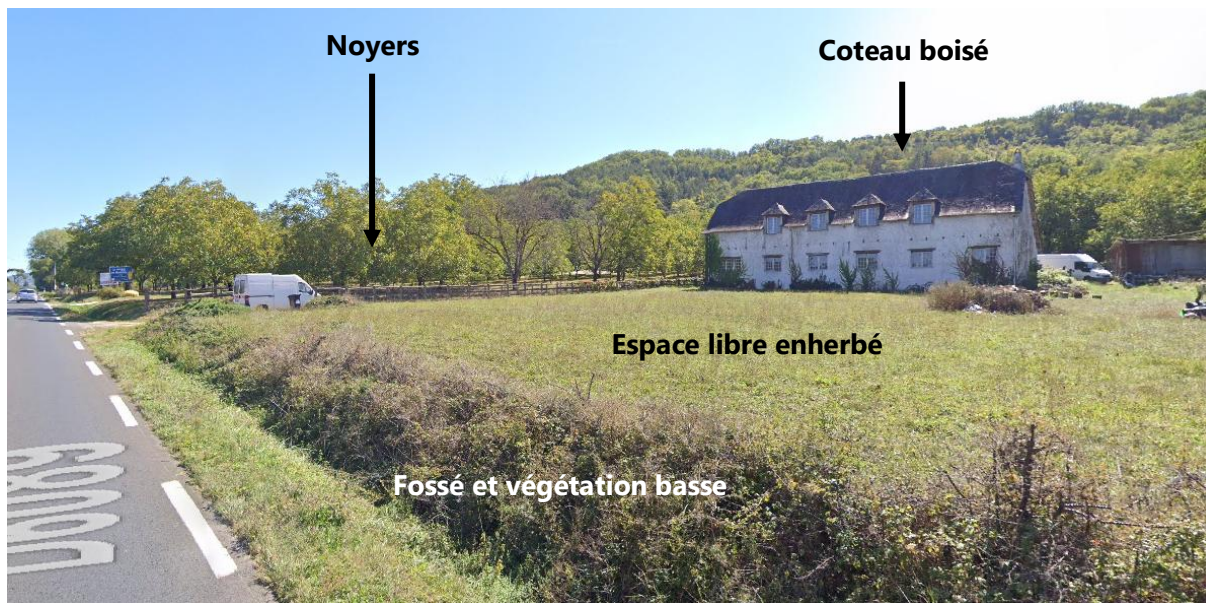
Fossé et noyers à l'entrée du Moulin de Maneyrol.

Accès sous forme de chemin blanc en castine qui s'intègre à l'ambiance de la noyeraie.

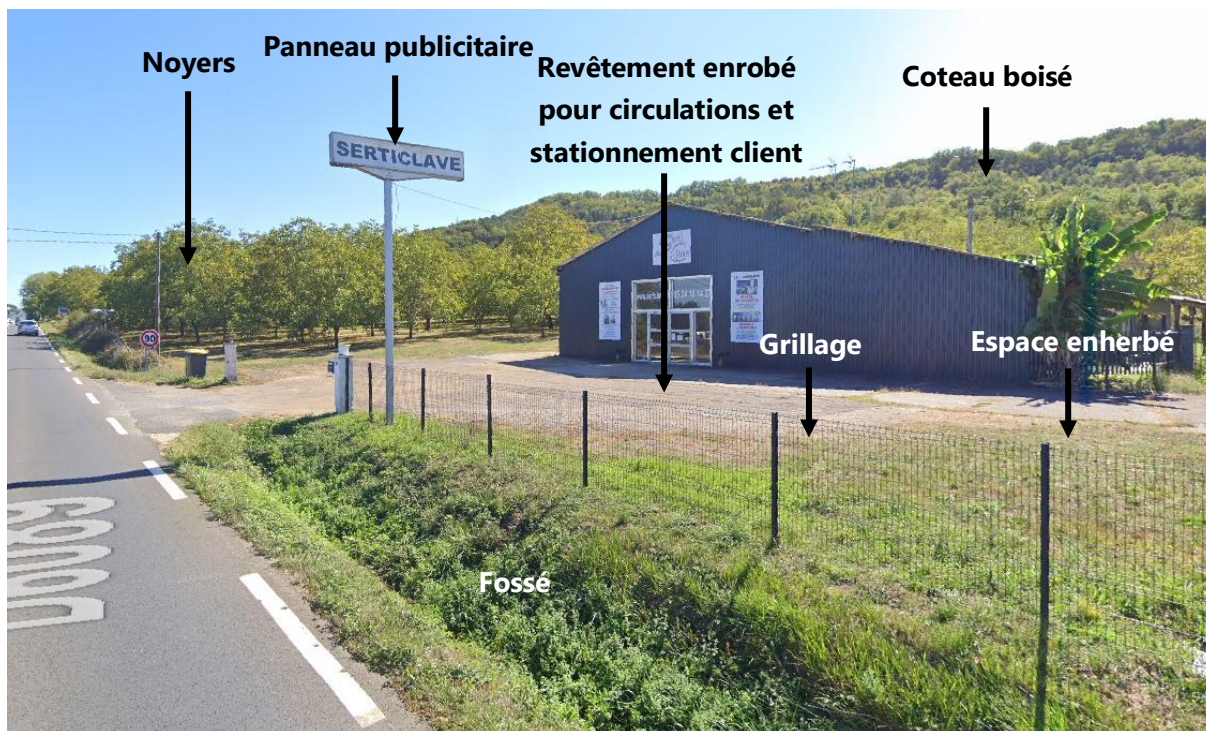
■ Perceptions depuis la RD 6089

Le site est ouvert et perceptible depuis la route départementale du fait de sa topographie douce et de sa végétation basse.

Les noyers plantés sur les espaces libres arborent le site et forment une continuité végétale entre le coteau boisé et la vallée, et constituent des coupures visuelles est/ouest. Les constructions s'insèrent dans un écrin boisé.



Perceptions paysagères vers le site au niveau de la menuiserie @Google Map

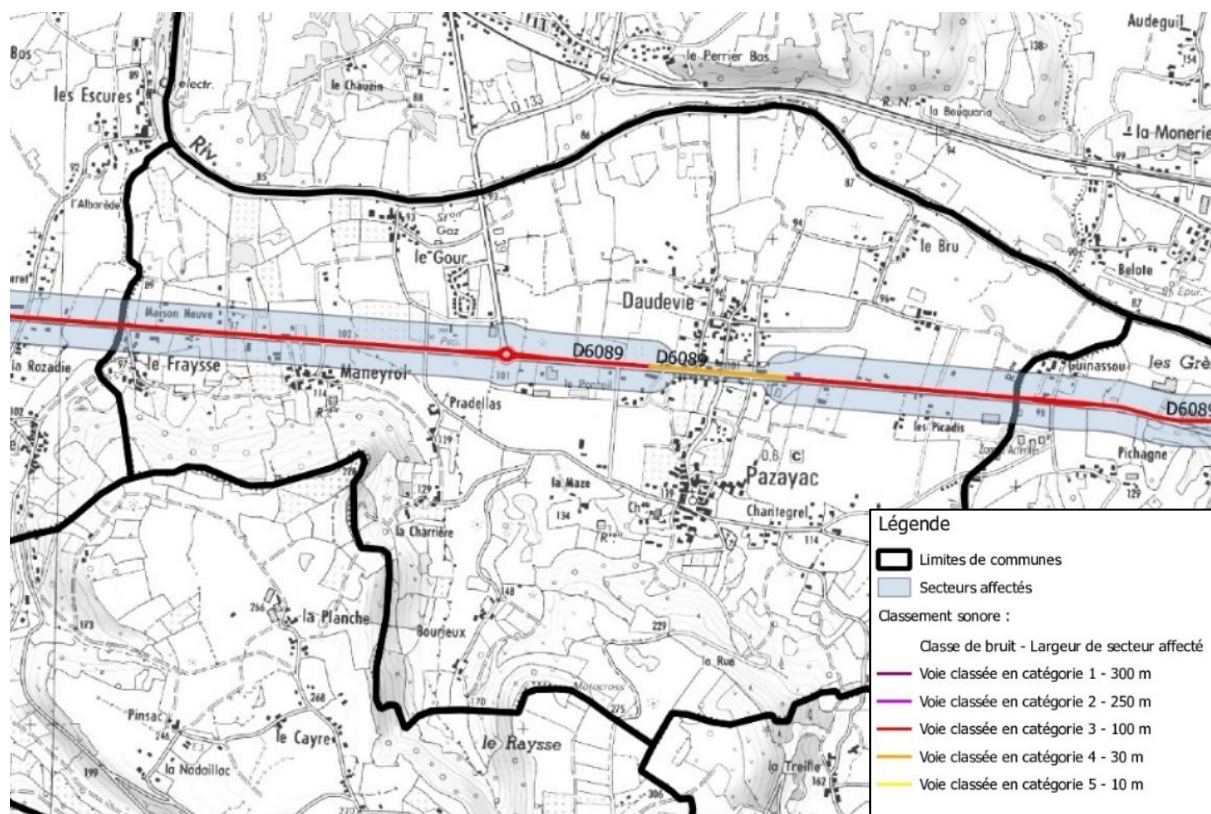


Perceptions paysagères vers le site au niveau de la société Serticlave @Google Map

A noter que la commune de Pazayac n'est concernée par aucune protection particulière au titre des paysages ou du patrimoine bâti.

Nuisances

La RD 6089 est concernée par un **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** conformément aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement, en catégorie 3 hors agglomération (bande de bruit de 100 m) et en catégorie 4 dans la traversée de Daudevie (bande de 30 m).



Cartographie du classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toutes les constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Globalement, les nuisances potentielles qui peuvent découler de la constructibilité du site sont :

- Des gênes entre les usages du site et les activités agricoles présentes sur et autour du site ;
- Des nuisances liées à la circulation par une augmentation des entrées/sorties sur la RD 6089.

Risques et sécurité

Pazayac est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vézère. Le site n'est pas affecté par ce risque.

Les enjeux relevés en matière de sécurité concernent l'accessibilité. Le site compte 3 accès, exclusivement depuis la RD 6089. Depuis chaque accès, la visibilité est correcte pour limiter le risque d'accidents. La vitesse de circulation est limitée à 90 km/h sur la RD 6089. Un panneau de signalisation indique que l'endroit est fréquenté par les enfants. Toutefois, il est fréquent que les vitesses de circulation des automobilistes dépassent les limites autorisées.

Synthèse des enjeux

	Constats	Enjeux
Nuisances	Bruit lié à la circulation sur la RD 6089. Classement sonore de la route départementale affectant la zone.	Peu d'enjeu car les obligations d'isolation acoustique ne concernent pas les bâtiments d'activité.
Sécurité	Danger d'accessibilité au site du fait de l'importance des vitesses pratiquées sur la RD 6089, seule voie d'accès possible.	Prévenir le danger en évitant la multiplication des accès individuels, en limitant la création de nouveaux accès et en assurant la bonne visibilité des sorties sur la RD 6089.
Qualité architecturale	Constructions existantes présentant des volumes simples et assez bien intégrées au paysage du pied de coteau et à la topographie du site. Constructions implantées en retrait de la RD 6089.	Intégrer les futures constructions dans la topographie et maintenir un premier plan végétalisé au contact de la RD 6089. Rester dans des volumes simples, sobres et compacts. Veiller à l'intégration paysagère des enseignes publicitaires depuis la RD 6089. Maintenir un recul obligatoire des constructions par rapport à la RD.
Qualité de l'urbanisme et des paysages	Paysage de vallée adossé au pied d'un coteau boisé. Continuités végétales entre le coteau de feuillus et les noyeraies de la vallée. Les constructions existantes sont intégrées dans cet écrin boisé. Les espaces libres sont largement perméables et enherbés.	Conserver un traitement paysager qualitatif et principalement végétalisé le long de la RD 6089. Maintenir les continuités végétales entre le coteau et la vallée. Favoriser des matériaux perméables ou semi-perméables pour les futurs accès et espaces de stationnement.

Secteur 3 : Zone économique Uy au lieu-dit « le Gour »

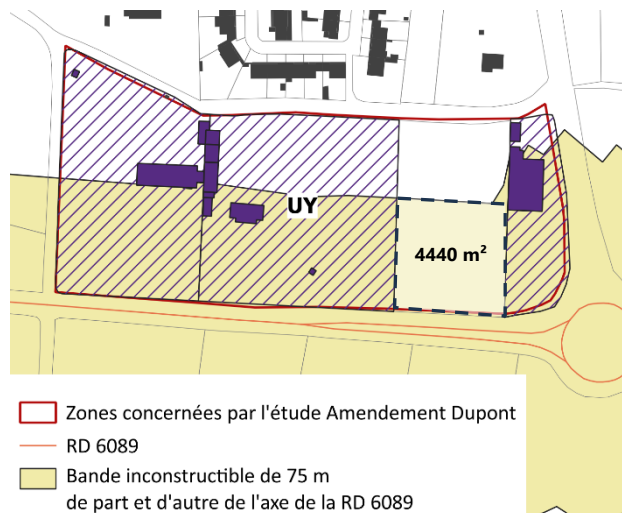
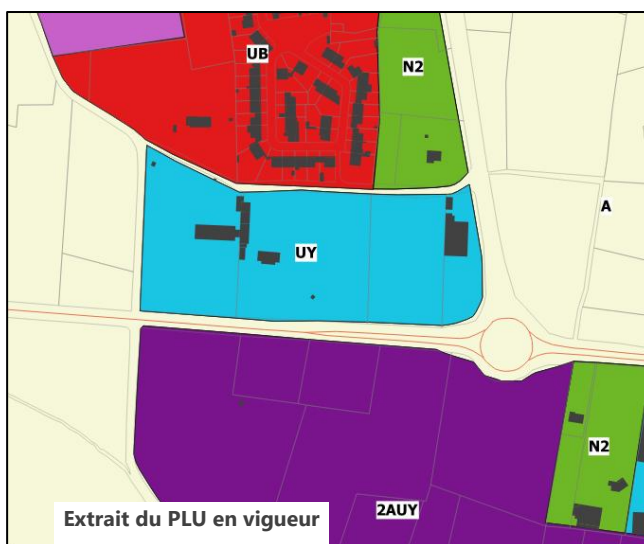
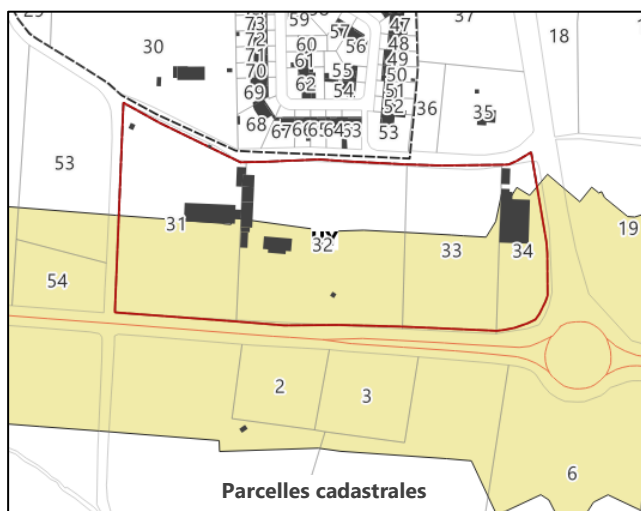
Contexte du secteur

La zone Uy du Gour, d'une superficie de 3,47 ha, est située à l'ouest du village de Pazayac, au nord de la RD 6089 classée à grande circulation. La zone se trouve à environ 1,5 km du centre de Pazayac et 3,5 km de la zone commerciale de Terrasson-Lavilledieu.

La zone Uy est destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Elle jouxte les zones Ub (zone urbaine récente), N2 (zone naturelle autorisant les constructions agricoles), 2AUy (zone à urbanisée fermée à usage industriel, artisanal et commercial) et A (zone agricole stricte). A noter que le PLU en vigueur prévoit l'extension de la zone d'activité pour entre les ZA du Gour et du Ponteil via une large zone 2AUy.

Le sud de la zone Uy, pour une surface totale d'environ 20 740 m², est soumise à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, qui interdit toute construction dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de la voie. Les espaces non bâtis situés au sein de la bande inconstructible représentent environ 4 440 m².

A l'échelle de la zone Uy, le bâti représente 1 880 m², et les parcelles déjà urbanisées 27 650 m². Au total, la zone Uy comprend 20 % d'espaces urbanisés, et 80 % de parcelles libres.



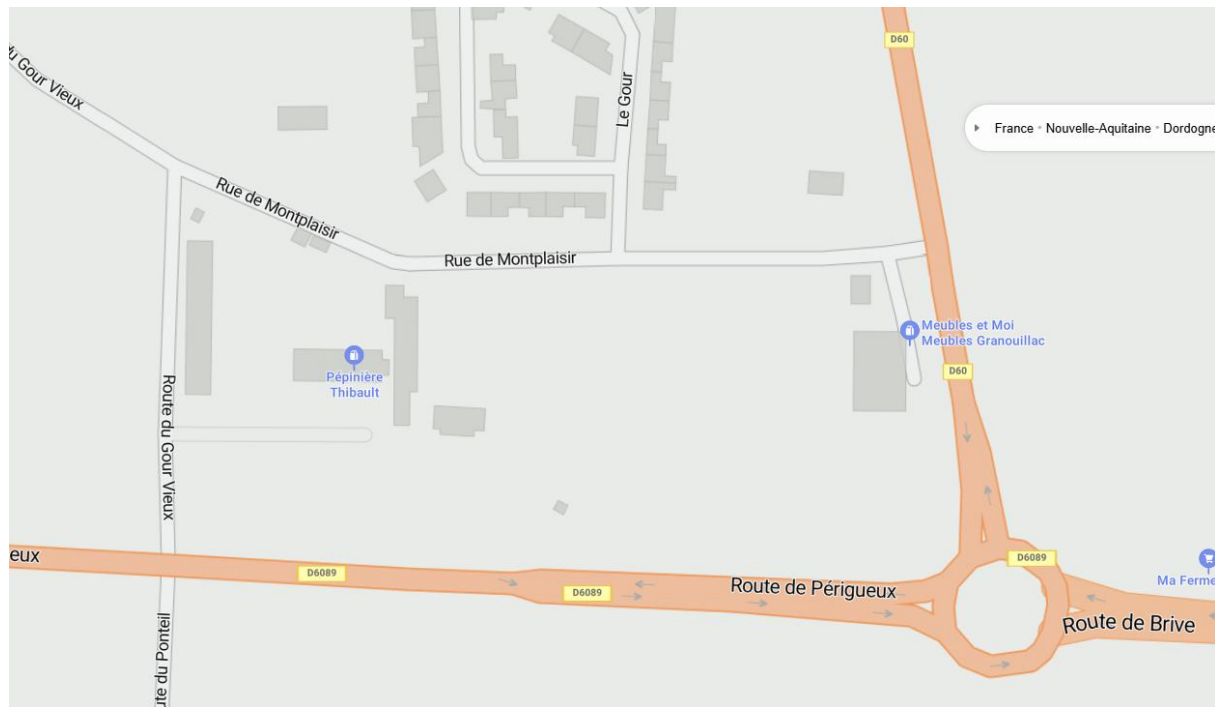
- Zones concernées par l'étude Amendement Dupont
- RD 6089
- Bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6089

Parcelles bâties et non bâties au sein de la bande inconstructible

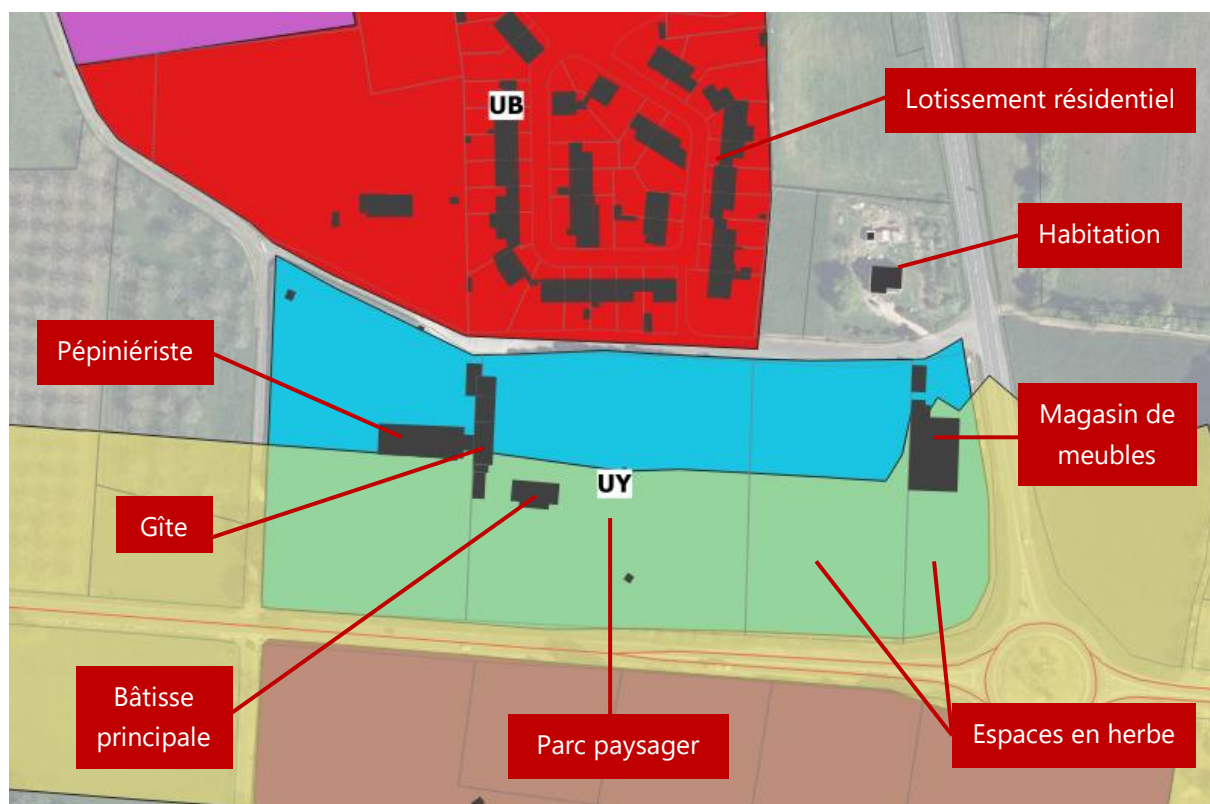
Qualité paysagère, urbaine et architecturale

■ Usages du site et accès

La zone Uy est bordée au sud par la RD 6089, autrement appelée route de Périgueux ou route de Brive, par la rue de Montplaisir au nord, sur laquelle se font les accès des activités déjà présentes sur le site, la route du Gour Vieux à l'ouest et la RD 60, autrement appelée route de la Noix, à l'est.



Voiries @BingMap



Usages du site

La zone Uy accueille sur la partie ouest de la zone, sur les parcelles AC 31 et AC 32, la pépinière Thibault – Laurent Broussou, spécialisée dans la reproduction et la vente de plants, ainsi qu'un gîte et son parc paysager attenant. La pépinière et le gîte, qui appartiennent toujours aujourd'hui à un même ensemble, font partie d'un ancien domaine agricole datant du XIX^{ème} siècle, reconverti depuis. Le domaine revêt une dimension patrimoniale et historique d'un point de vue architectural et paysager, avec la présence de bâtiments anciens, d'une serre en verre et d'un parc arboré. La pépinière et le gîte disposent d'un accès regroupé sur la rue de Montplaisir au nord de la zone Uy.



Vue vers la pépinière Thibault à l'intersection de route du Gour Vieux et de la RD 6089 @Relief urbanisme



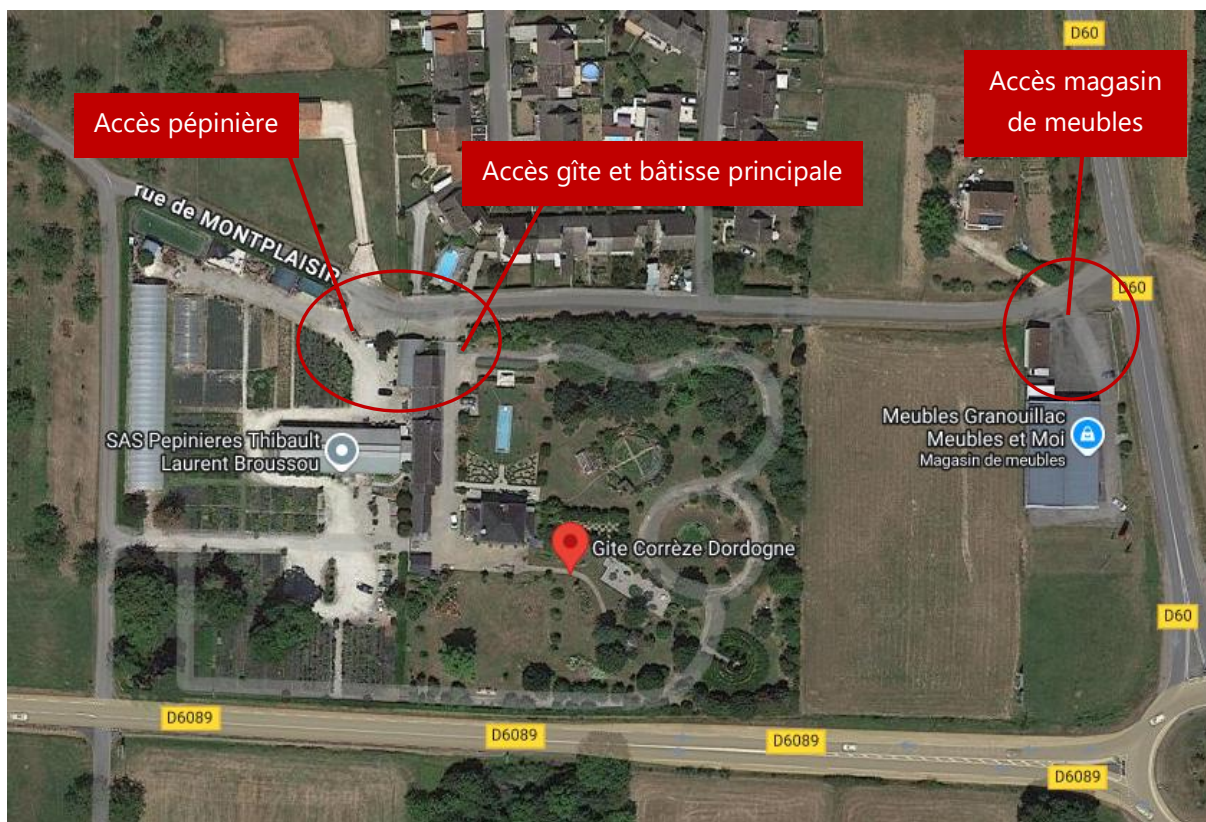
Pépinière Thibault



Gîte et locaux de la pépinière en second plan, aperçu de la bâtisse principale sur la gauche.
Photo : www.gites-correze-dordogne.fr



Entrée historique du domaine sur la rue de Montplaisir @Relief urbanisme



Accès sur la rue de Montplaisir. Source : Google Map

A l'est de la zone Uy, le magasin de meubles « Meubles Granouillac » est implanté sur la parcelle AC 34, à l'angle de la rue de Montplaisir et de la RD 60. L'accès au magasin se fait sur la rue de Montplaisir.



Magasin Meubles Granouillac @Google Map

La zone Uy est déjà en partie occupée par des activités recevant du public : pépinière, hébergement touristique et magasin de meubles. Tous les accès se font par la rue de Montplaisir, une voie de desserte locale de 6 mètres de large ne présentant pas de danger particulier. La zone Uy ne compte aucun accès direct sur la RD 6089 ou la RD 60.



Accès regroupé sur la rue de Montplaisir entre le gîte et la pépinière Thibault.



Accès regroupé possible entre la parcelle libre et le fond du parc arboré sur la rue de Montplaisir.

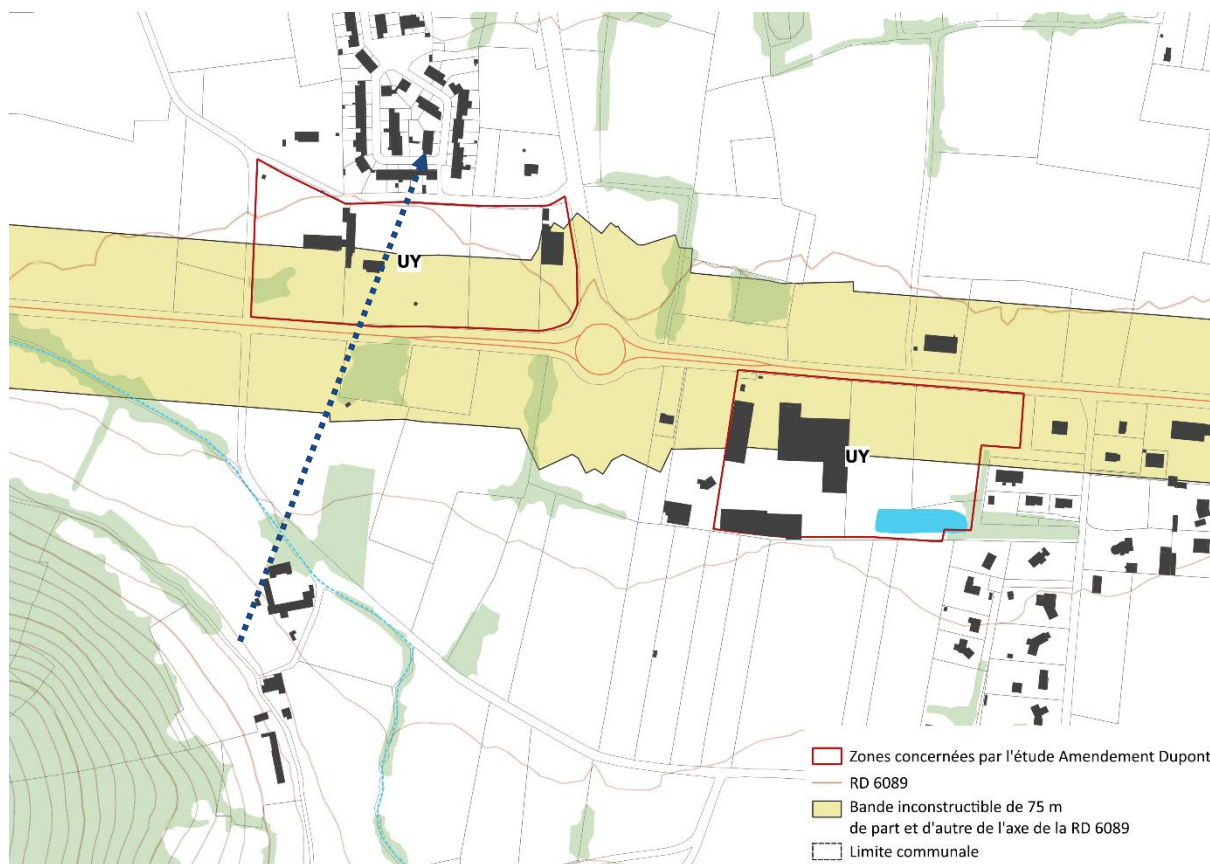


Accès au magasin Meubles Granouillac sur la rue de Montplaisir.

@Google Map

■ Topographie

Le site est plane, implanté dans la vallée de la Vézère. Au sud-ouest se trouve le coteau qui structure la rive gauche de la vallée.



Topographie du site @Relief urbanisme

Le coteau boisé et pâturé situé en arrière-plan participe à la qualité paysagère des lieux et met en valeur la géographie de la vallée. Le terrain se situe en léger contrebas par rapport à la RD 6089.



Vue sur l'espace libre de la zone Uy (parcelles AC 33 et 34), avec le coteau en arrière-plan @Relief urbanisme

■ Implantation, volumes et architecture des constructions

Les constructions existantes se trouvent déjà, en tout ou partie, au sein de la bande inconstructible de 75 mètres instaurée du fait du classement de la RD 6089. Elles sont toutes implantées en retrait de cette route, à une distance comprise entre 47 et 63 mètres.

Sur la partie ouest du site, sur les parcelles AC 31 et 32, se trouve un ensemble correspondant à un ancien domaine agricole, aujourd'hui constitué des locaux de la pépinière accolés à une grande serre, et d'une bâtisse principale.

Les locaux de la pépinière et le gîte occupent la bande bâtie de 50 mètres orientée nord-sud, constituée de 5 bâtiments de volumes variés et accolés. Cette bande est connectée en T vers l'ouest à une serre métallique. A 10 mètres au sud-est de cet ensemble se trouve la bâtisse principale qui correspondait à l'ancienne maison d'habitation des exploitants.

Le pignon de la bande bâtie se situe à 4 mètres de l'emprise publique de la rue Montplaisir, alors que la bâtisse principale est implantée au centre de la parcelle. Les constructions sont implantées à une distance comprise entre 47 et 50 mètres de la RD 6089.

Cet ensemble présente une architecture vernaculaire de qualité. Les murs sont bâtis en pierre locale, et les toitures à deux ou quatre pans sont recouvertes d'ardoise et ponctuées de leurs épis de faîtage. Les bâtiments qui constituent la longère sont de plain-pied avec combles, tandis que la bâtisse principale compte un étage et des combles. La bande bâtie alterne petites et grandes ouvertures, en lien avec l'ancienne occupation agricole du site.



Bande bâtie à droite, bâtisse principale à gauche. Photo : www.gites-correze-dordogne.fr

A l'est du site sur la parcelle AC34, la construction principale est implantée à environ 25 mètres de la rue Montplaisir (16 mètres en tenant compte de ses volumes secondaires accolés), à 10 mètres de la RD 60 et à 63 mètres de la RD 6089. Une annexe, implantée à 3 mètres de la construction principale, est implantée en léger retrait (2 mètres) de la rue Montplaisir et vient apporter une présence bâtie le long de la rue.

Implantation du bâtiment
Source : Google Map



Façade nord depuis la rue de Montplaisir. Source : Google Map

La construction principale, assez massive, présente un volume rectangulaire simple, ainsi qu'une petite avancée. Le bâtiment, sur 2 niveaux, mesure 30 mètres de long et 20 mètres de large. La façade est constituée d'un bardage métallique nervuré typique des bâtiments commerciaux et industriels de la 2^{ème} moitié du XX^{ème} siècle. La partie basse de la façade est sombre, alors que la partie haute est claire et accueille des éléments publicitaires. Le toit est plat, avec un très léger débord. Le rez-de-chaussée alterne grandes et petites ouvertures vitrées sur les façades sud et est, composant l'entrée et les vitrines du magasin. Le 1^{er} étage, espace logistique et de bureaux, dispose de petites ouvertures sur les façades est et sud.



Façade est et sud depuis la RD 60. Source : Google Map

■ Végétation, haies, clôtures

Côté ouest, la propriété est clôturée par un grillage doublé d'une haie. Le parc paysager vient apporter une densité arborée le long des voies qui entourent le terrain.

Côté est, les espaces sont enherbés sans plus de végétation venant paysager le site.



Pépinière : grillage vert doublé d'une haie basse, et bas-côté enherbé le long de la RD 6089. La nature de l'activité vient renforcer la présence végétale.



Parc paysager : haie basse doublée d'un couvert arboré et buissonneux dense, et bas-côté enherbé le long de la RD 6089.



Espace enherbé et petit talus le long de la RD 6089.

@Google Map

A noter également la présence d'un fossé le long de la rue Montplaisir au niveau de la parcelle AC 33 (parcelle libre de toute construction).

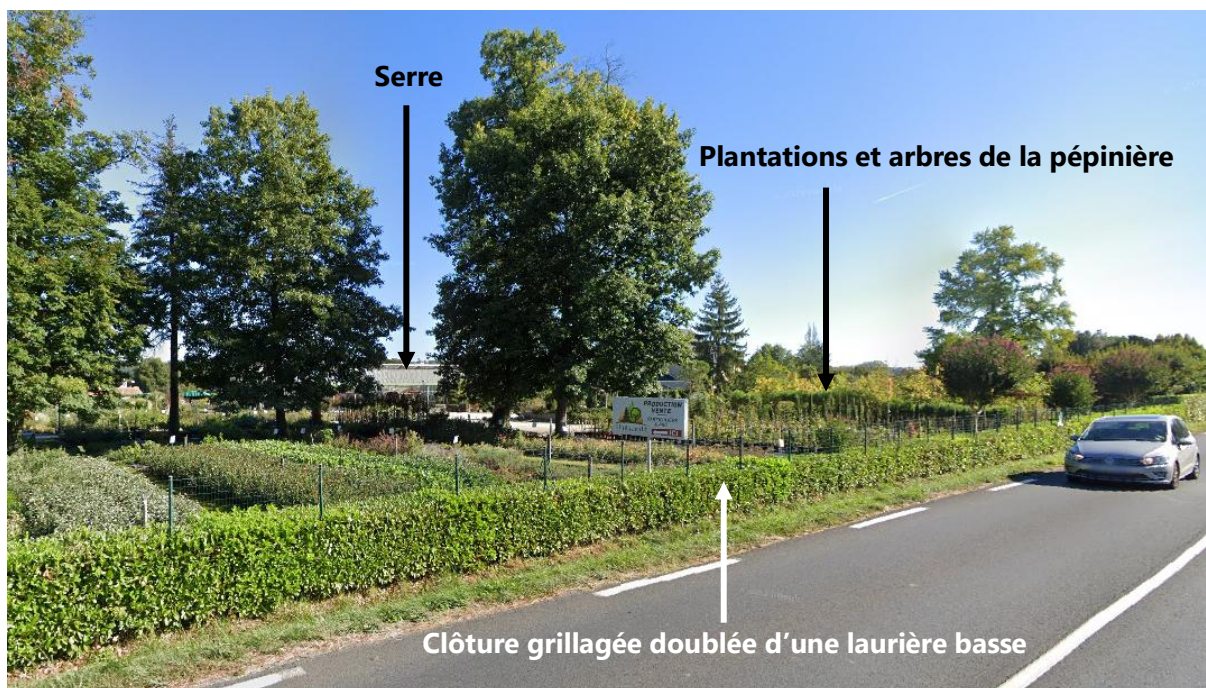
Les espaces environnants la parcelle libre sont principalement des prairies accompagnées de leurs haies bocagères.



@Relief urbanisme

■ Perceptions depuis la RD 6089

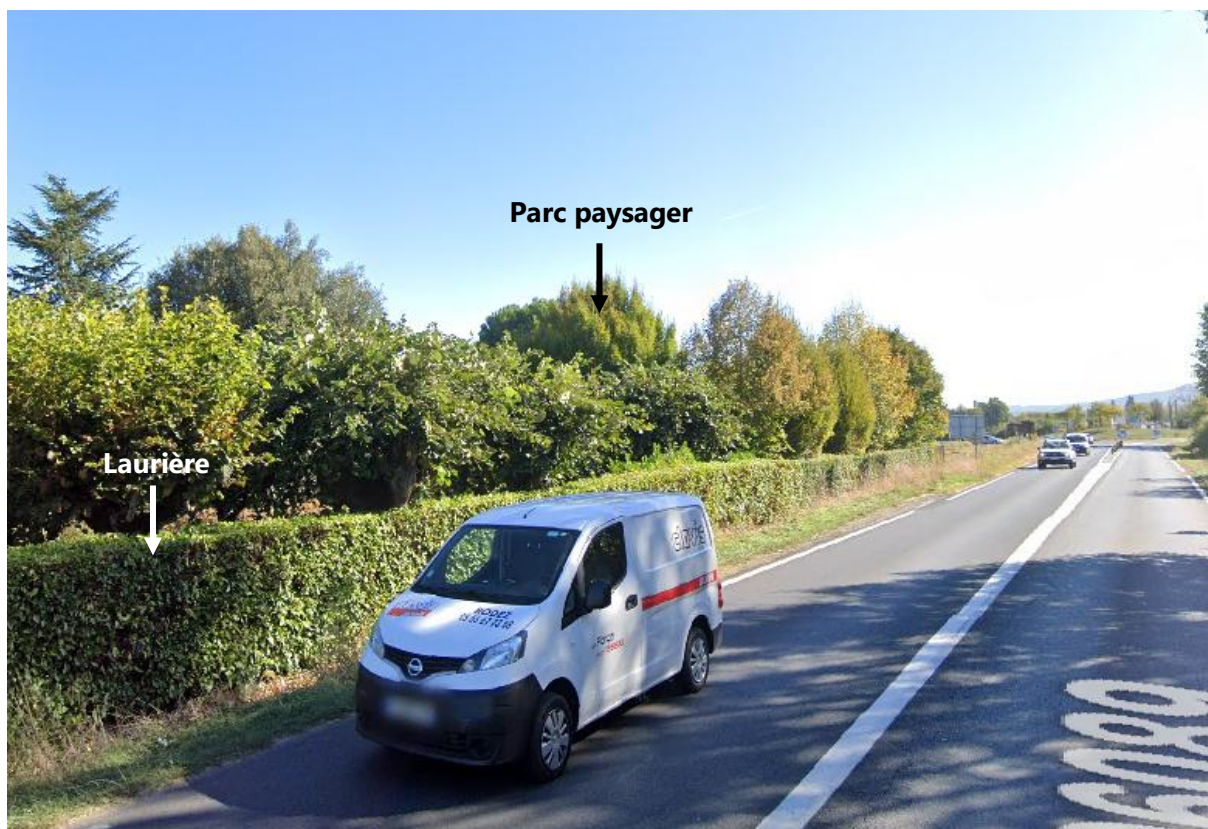
Du côté de la pépinière, le site est visible et perceptible depuis la route départementale, et notamment la grande serre métallique qui marque le paysage. Ensuite, la densité végétale en bordure du parc paysager filtre les vues. Enfin, les perceptions paysagères s'ouvrent à nouveau au niveau de la vaste parcelle enherbée et laisse à voir le magasin d'ameublement et son totem publicitaire, les habitations présentes de l'autre côté de la rue Montplaisir et les espaces ruraux et boisés environnants. Le regard porte et laisse à voir en arrière-plan le coteau bordant la rive droite de la Vézère.



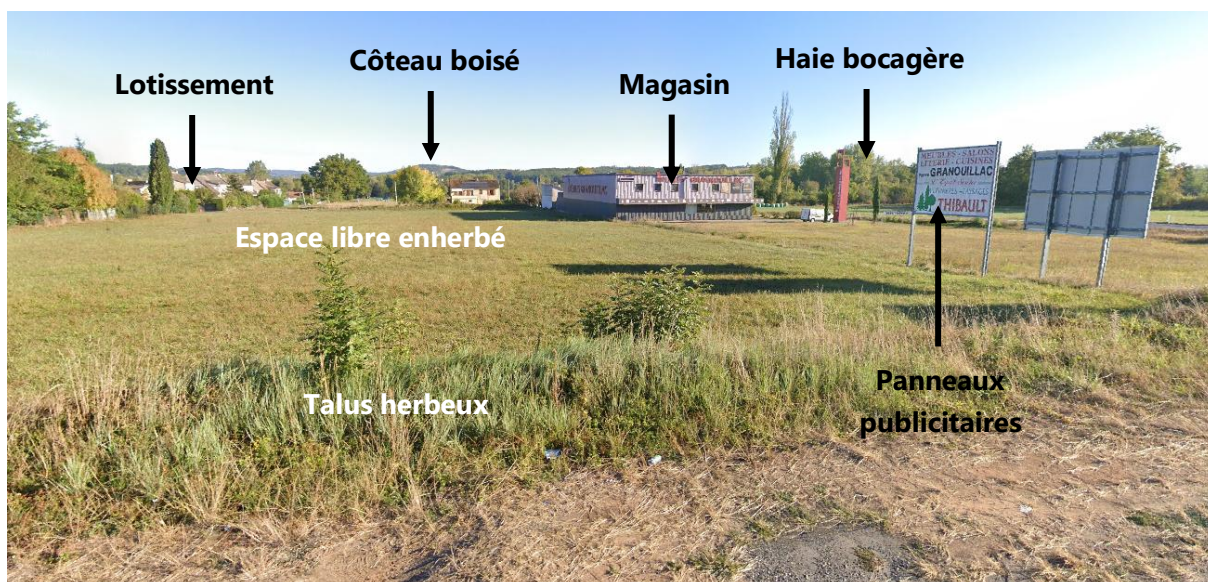
Perceptions paysagères vers le site au niveau de la pépinière @Google Map



Perceptions paysagères vers le site au niveau de la bâtisse @Google Map



Perceptions paysagères vers le site au niveau du parc paysager @Google Map



Nuisances

La RD 6089 est concernée par un **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** conformément aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement, en catégorie 3 hors agglomération (bande de bruit de 100 m) et en catégorie 4 dans la traversée de Daudévie (bande de 30 m). Le site est donc concerné par la bande de bruit de 100 mètres.

Au-delà des nuisances entraînées par le bruit de la route, l'augmentation de la circulation sur la rue Montplaisir pourrait générer des nuisances pour le voisinage, notamment le lotissement présent au nord du site.

Risques et sécurité

Pazayac est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vézère. Le site n'est pas affecté par ce risque.

Dès lors que les accès se font sur la rue Montplaisir, le site n'est pas concerné par des risques en matière de sécurité. En effet, les RD 6089 et RD 60 présentent des vitesses importantes, accentuées par l'effet ligne droite. La création de nouveaux accès sur ces voies représenterait un danger.

Synthèse des enjeux

	Constats	Enjeux
Nuisances	Bruit lié à la circulation sur la RD 6089. Classement sonore de la route départementale affectant la zone. Augmentation des circulations sur la rue Montplaisir à proximité des habitations. Certaines activités sont susceptibles d'entraîner des nuisances sonores pour les riverains.	Prendre en compte le voisinage pour limiter les nuisances sonores et visuelles vis-à-vis des habitations riveraines du site.
Sécurité	Importance des vitesses pratiquées sur les RD 6089 et RD 60.	Interdire la création d'accès sur les voies et imposer la création d'un accès commun sur la rue de Montplaisir au nord du site.
Qualité architecturale	Belles constructions traditionnelles correspondant à un ancien domaine agricole dans la pépinière, et architecture commerciale présentant un volume simple et un traitement assez typique de l'architecture commerciale en périphérie des villes que l'on retrouve en France depuis les années 1970. Constructions implantées en retrait de la RD 6089.	Rechercher l'intégration paysagère des futures constructions en lien avec les vues sur les coteaux de la Vézère et soigner le traitement paysager entre les constructions et les voies qui les entourent. Rester dans des volumes simples, sobres et compacts. Veiller à l'intégration paysagère des enseignes publicitaires depuis les RD 6089 et RD 60. Maintenir un recul obligatoire des constructions par rapport à la RD.
Qualité de l'urbanisme et des paysages	Paysage de vallée au pied d'un coteau boisé et pâturé de la Vézère. Environs du site composés de prairies bocagères. Absence de traitement paysager concernant le grand espace libre. Absence d'intégration paysagère de la construction commerciale existante. Le parc paysager de la pépinière apporte une densité végétale au site.	Aménager un traitement paysager qualitatif et principalement végétalisé le long de la RD 6089 et de la RD 60. Développer les continuités végétales en lien avec les espaces bocagers voisins. Favoriser des matériaux perméables ou semi-perméables pour les futurs accès et espaces de stationnement.

Secteur 4 : Zone économique Uy au lieu-dit « le Ponteil »

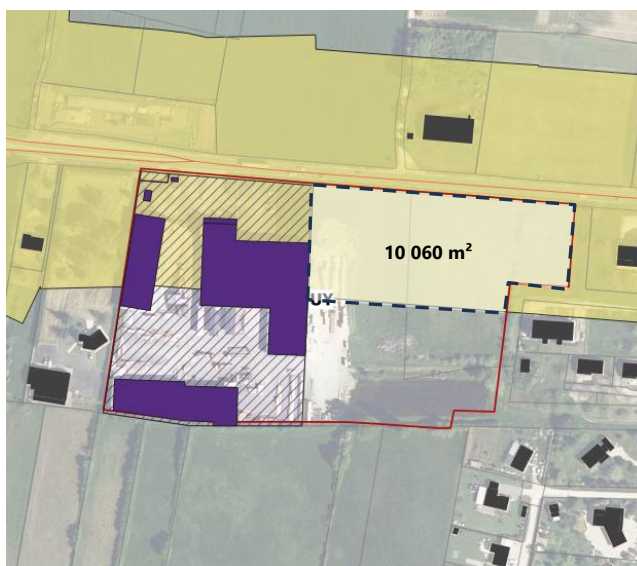
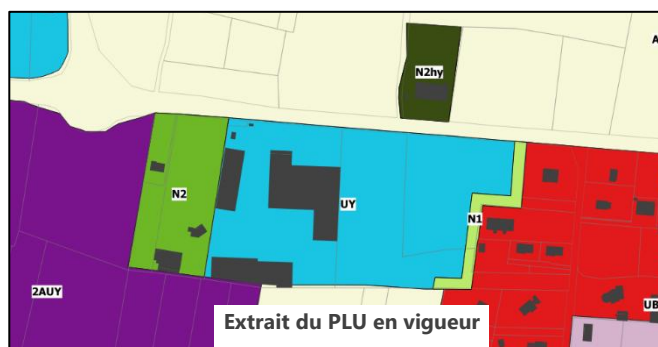
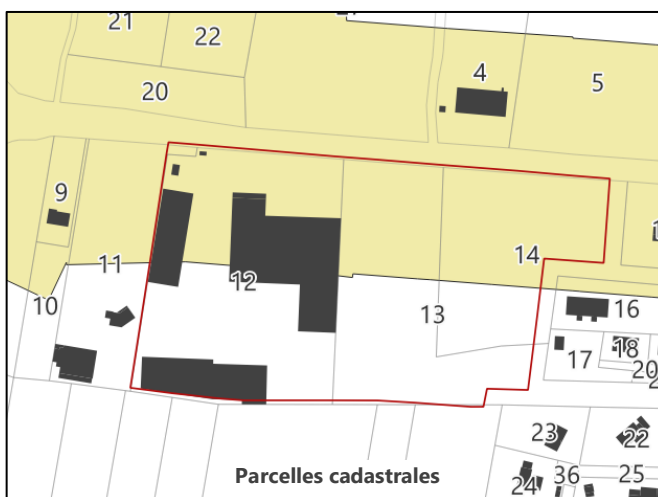
Contexte du secteur

La zone Uy du Ponteil, d'une superficie de 3,54 ha, est située au nord-ouest du village de Pazayac, au sud de la RD 6089 classée à grande circulation. La zone se trouve à environ 1 km du centre de Pazayac et 3,9 km de la zone commerciale de Terrasson-Lavilledieu.

La zone Uy est destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Elle jouxte une zone naturelle autorisant les constructions agricoles (N2), une zone naturelle (N1), une zone à urbaniser fermée à usage industriel, artisanal et commercial (2AUy) et une zone agricole (A). A noter que le PLU en vigueur prévoit l'extension de la zone d'activité pour entre les ZA du Gour et du Ponteil via une large zone 2AUy.

La moitié nord de la zone Uy, pour une surface totale d'environ 17 965 m², est soumise à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, qui interdit toute construction dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de la voie. Les espaces non bâtis situés au sein de la bande inconstructible représentent environ 10 060 m² (dont environ 1450 m² déjà occupés par le dépôt de l'activité existante).

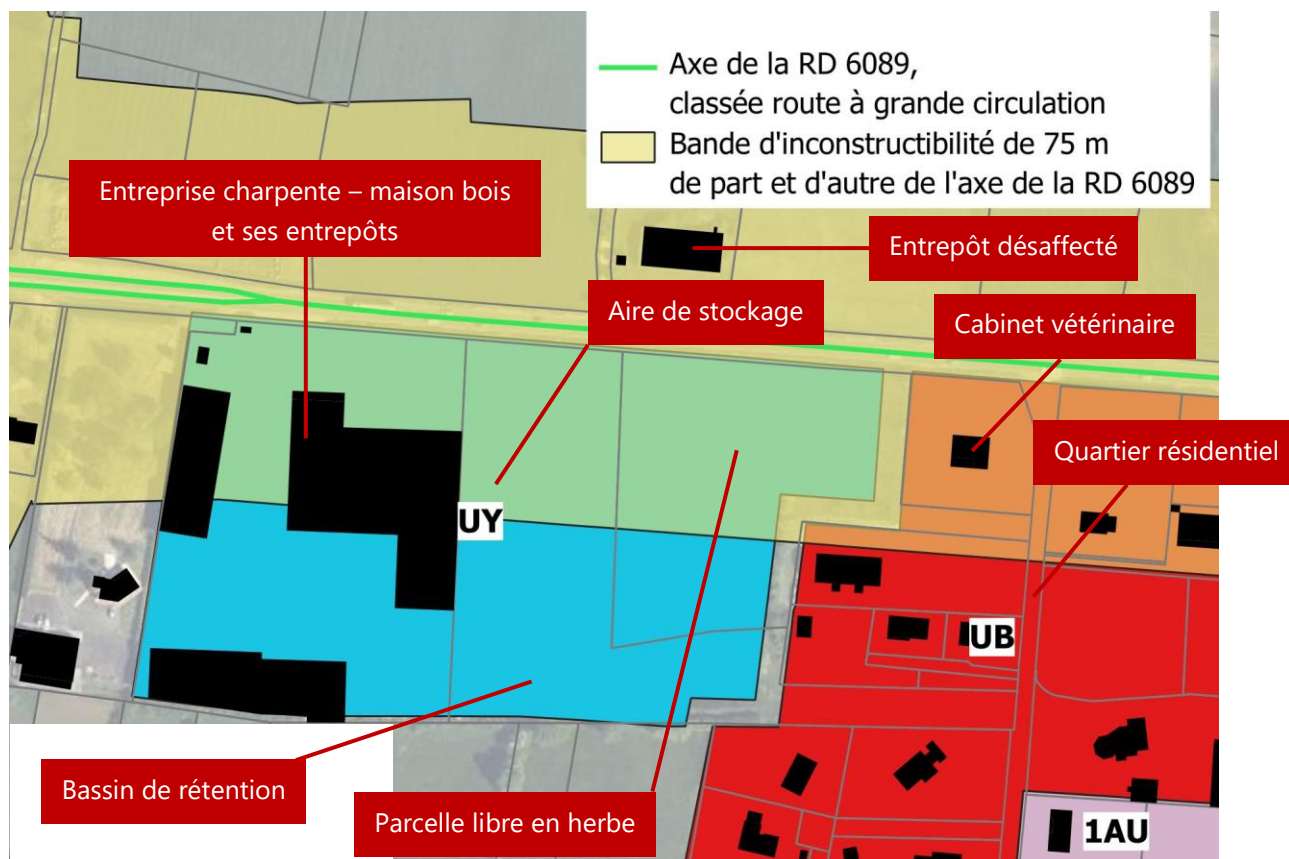
A l'échelle de la zone Uy, le bâti représente 6 203 m², et les parcelles urbanisées 16 828 m². Au total, la zone Uy comprend 52 % d'espaces urbanisés, et 48 % de parcelles libres de constructions (à noter que parmi les espaces libres, 6 267 m², soit environ 37 %, sont occupés par un dépôt et un bassin de rétention des eaux pluviales).



Parcelles bâties et non bâties au sein de la bande inconstructible

Qualité paysagère, urbaine et architecturale

■ Usages du site et accès

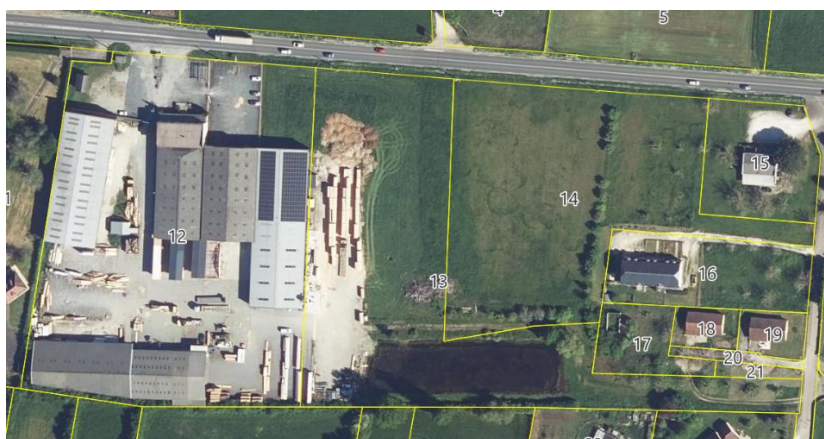


Usages du site

La zone Uy accueille la société Gardarein sur les parcelles AB 12 et AB 13, une entreprise spécialisée dans la fabrication de charpentes et de maisons en bois. Les bâtiments de la société sont implantés sur la parcelle AB 12 : bâtiment d'accueil clientèle, bureaux, entrepôts. La parcelle AB 13 est partiellement aménagée pour accueillir un espace de stockage et un bassin de rétention. La société dispose d'un accès individuel direct sur la RD 6089, et d'un chemin aboutissant sur l'allée de Lamaze via la parcelle AB 13.



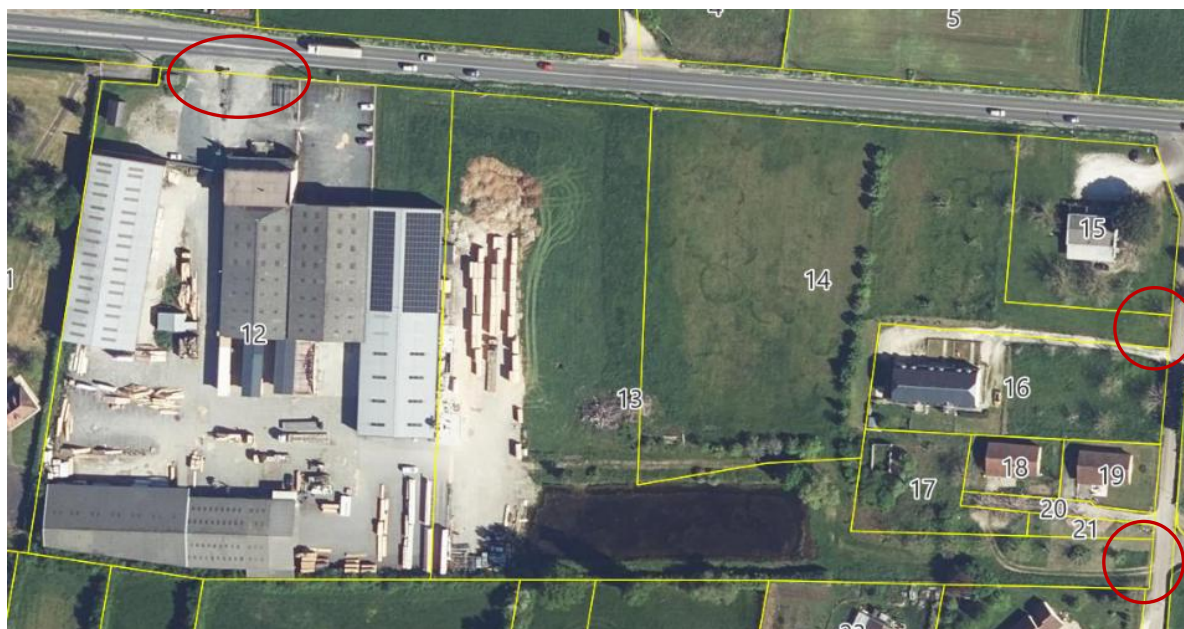
Entreprise Gardarein. @Google Map



@IGN

La parcelle AB 14 est un espace en herbe, non agricole, ponctuée d'une haie. La parcelle, qui borde la RD 6089, dispose d'une connexion avec l'allée de Lamaze à l'est de la zone Uy.

Parcelle AB 14. @Google Map



Accès existants et potentiels. @IGN

Le site compte un accès direct à la RD 6089 au niveau de la société Gardarein. Malgré la réduction de la limite de vitesse à 70 km/heure sur cette portion, les vitesses réelles des véhicules sont susceptibles d'être élevées sur cette portion du fait de l'effet ligne droite.

A l'est de la zone Uy, l'allée de Lamaze compte des connexions possibles avec la parcelle AB 13 et AB 14.



Accès à la société Gardarein sur la RD 6089
Bonne visibilité.
Vitesses élevées sur la ligne droite malgré la réduction de vitesse à 70 km/h



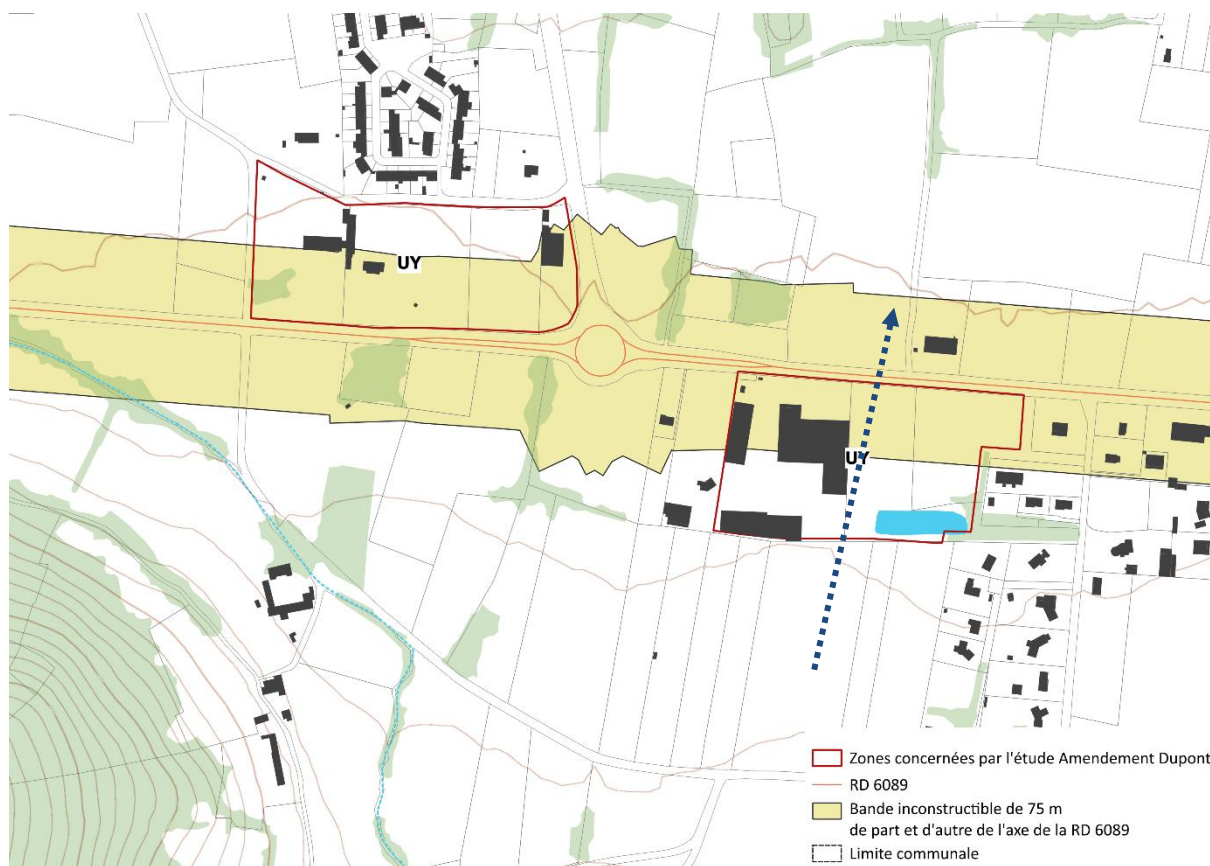
Allée de Lamaze, à l'intersection avec la RD 6089. Voie de 5 mètres de large desservant un petit quartier résidentiel, aujourd'hui peu adaptée à la circulation des poids-lourds.



Connexion possible entre la parcelle AB 14 et l'allée de Lamaze

■ Topographie

Le site est plane, implanté dans la vallée de la Vézère. Au sud-ouest se trouve le coteau qui structure la rive gauche de la vallée.



Topographie du site @Relief urbanisme

Le coteau situé en arrière-plan est visible le long de la RD 6089. Cet arrière-plan boisé participe à la qualité paysagère des lieux et met en valeur la géographie dans laquelle le site et le passant

s'insèrent. Les constructions s'inscrivent dans cette géographie avec une implantation parallèle ou perpendiculaire à la topographie du site.



Les bâtiments s'intègrent dans la pente douce, adossés au coteau boisé @Google Map

■ **Implantation, volumes et architecture des constructions**

La partie de la zone Uy comprise dans la bande inconstructible de 75 mètres contient déjà partiellement deux constructions appartenant à la société Gardarein. Il s'agit du bâtiment d'accueil et d'entrepôts dédiés au travail du bois.

Les bâtiments sont implantés à environ 25 mètres de l'emprise publique formée par la RD 6089, et en limites séparatives. Les espaces libres au sein de la parcelle servent pour le stationnement, les circulations, la logistique et le stockage des matériaux.



Façade de la société Gardarein depuis la RD 6089. @Google Map

Les entrepôts sont massifs, allant de 1 030 à 3 250 m². Ils présentent un bardage bois vertical le long de la RD 6089, avec ou sans ouvertures, ce qui atténue leur aspect massif et facilite leur intégration paysagère.

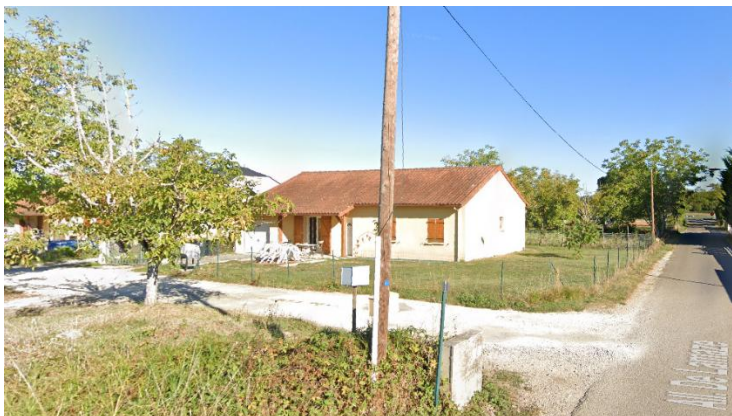
Le bâtiment d'accueil présente une forme rectangulaire simple, avec un volume massif et compact sur trois niveaux : un rez-de-chaussée accueillant des garages, un rez-de-chaussée surélevé accessible par un escalier central extérieur et un étage clairement marqué par une différence de matériau et de traitement des façades, surplombant une terrasse et sa casquette métallique inclinée. L'ensemble est typique des bâtiments administratifs industriels ou artisanaux construits entre les années 1960 et 1980. La façade est composée de deux niveaux aux traitements différenciés avec des rez-de-chaussée habillés de pierre de parement calcaire claire, et un étage supérieur présentant un revêtement plus simple en un enduit clair, avec une séparation visuelle nette entre les deux niveaux. La façade est symétrique, avec une composition équilibrée autour de l'entrée centrale, soulignée par un escalier double à rampes métalliques. Les fenêtres sont de dimensions classiques, disposées régulièrement en travées. Elles sont rectangulaires, à double vantail, avec des encadrements en pierre saillante (ou imitation). Les portes-fenêtres au niveau du rez-de-chaussée surélevé permettent d'accéder à la terrasse. La toiture est plate. Aucun débord de toit n'est visible, ce qui renforce l'aspect cubique et strict du bâtiment.



A noter la présence à l'est du site d'un cabinet vétérinaire et d'un quartier résidentiel le long de l'allée de Lamaze, constitué de pavillons et logements construits dans les années 2000-2010.



Habitations présentes à l'est du site, accessibles par l'allée de Lamaze. @Relief urbanisme



Habitations présentes à l'est du site, accessibles par l'allée de Lamaze. @Google Map

■ Végétation, haies, clôtures

Un fossé borde le site le long de la RD 6089. Le traitement au niveau de la société Gardarein est très minéral et peu paysager. Les espaces libres sont laissés enherbés. La parcelle AB 14 compte une haie et quelques arbres sur sa partie nord-est.



Entrée, clôture rigide blanche et fossé au niveau de la société Gardarein. Le revêtement de sol est enrobé. Le premier plan est très minéral, composé d'un espace de stationnement et des espaces de circulation liés à la logistique et au fonctionnement de l'activité.



Quelques plantations en pot délimitent la partie clientèle de la partie logistique.



Fossé et pelouses au niveau de la parcelle AB 13. L'espace de stockage est présent en retrait et présente peu d'impact visuel au niveau de la RD 6089.

Le coteau boisé et des arbres haute tige forment l'arrière-plan.



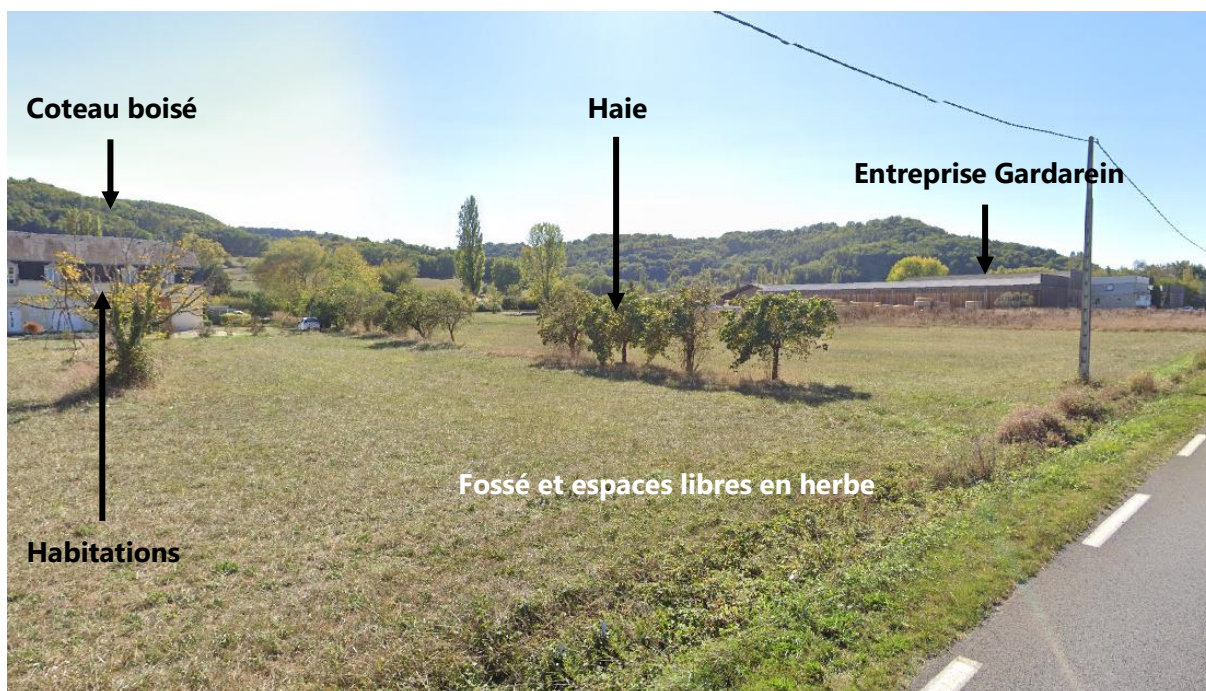
Fossé, prairie et haie au niveau de la parcelle AB 14.

La haie existante forme vient créer une continuité végétale et paysagère avec le haut du coteau boisé situé en arrière-plan. Elle forme également une lisière paysagère entre la zone Uy et les habitations voisines.

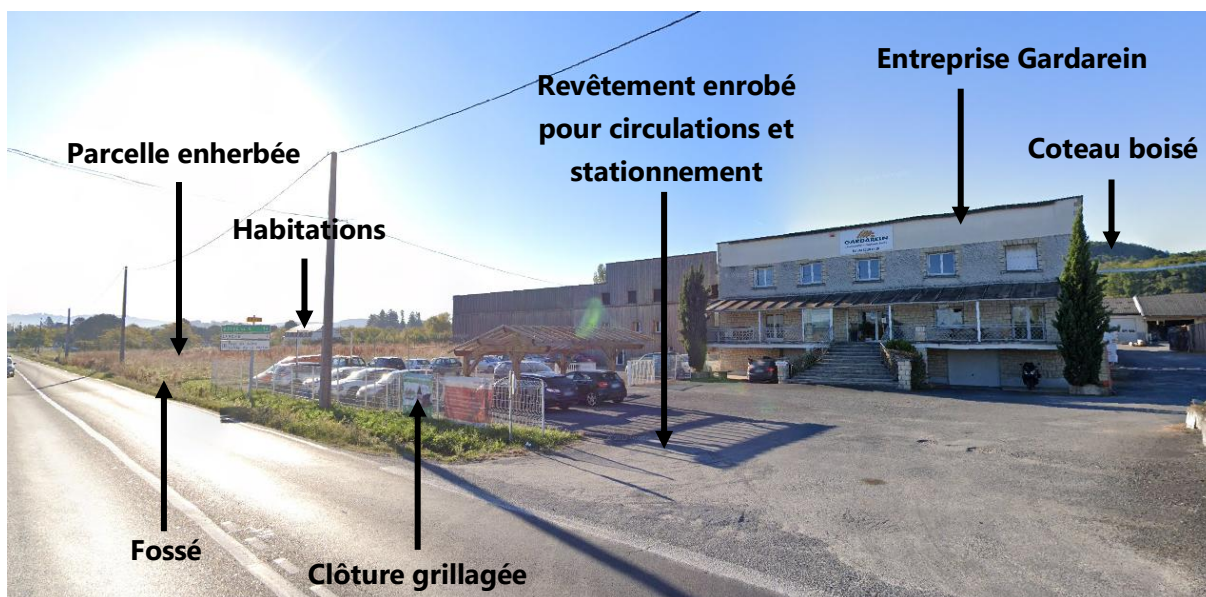
■ Perceptions depuis la RD 6089

Le site est ouvert et perceptible depuis la route départementale du fait de sa topographie plane et de sa végétation basse.

La haie plantée sur la parcelle AB 14 forme une continuité végétale entre le coteau boisé et la vallée, et constitue un filtre visuel nord/sud. Les constructions s'adossent au coteau boisé.



Perceptions paysagères vers le site au niveau de la parcelle AB 14 @Google Map



Perceptions paysagères vers le site au niveau de la société Gardarein @Google Map

Nuisances

La RD 6089 est concernée par un **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** conformément aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement, en catégorie 3 hors agglomération (bande de bruit de 100 m) et en catégorie 4 dans la traversée de Daudevie (bande de 30 m). Le site est donc concerné par la bande de bruit de 100 mètres.

Au-delà des nuisances entraînées par le bruit de la route, l'augmentation de la circulation sur l'allée de Lamaze pourrait générer des nuisances pour le voisinage, notamment à l'entrée du quartier résidentiel présent à l'est du site. De même, certaines activités sont susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage.

Risques et sécurité

Pazayac est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vézère. Le site n'est pas affecté par ce risque.

L'accessibilité représente le principal risque si elle devait se faire sur la RD 6089. Dès lors que les accès se font sur l'allée de Lamaze, le site n'est pas concerné par des risques en matière de sécurité.



Bonne visibilité entre la zone Uy et la RD 6089, mais des vitesses importantes. @Google Map



Allée de Lamaze, aujourd'hui peu adaptée à la circulation quotidienne des poids lourds. @Google Map

Synthèse des enjeux

	Constats	Enjeux
Nuisances	Bruit lié à la circulation sur la RD 6089. Classement sonore de la route départementale affectant la zone. Possibilité d'augmentation des circulations sur l'allée de Lamaze desservant également des habitations. Certaines activités sont susceptibles d'entraîner des nuisances sonores pour les riverains.	Prendre en compte le voisinage pour limiter les nuisances sonores et visuelles vis-à-vis des habitations riveraines du site.
Sécurité	Danger d'accessibilité au site du fait de l'importance des vitesses pratiquées sur la RD 6089. L'allée de Lamaze peut représenter une alternative.	Prévenir le danger en évitant la création de nouveaux accès sur la RD 6089, ou en limitant leur nombre.
Qualité architecturale	Constructions existantes à vocation industrielle sur le site et habitations à proximité. Effort d'intégration des entrepôts de l'entreprise Gardarein depuis la RD 6089 via l'installation de bardages en bois. Mixité architecturale au niveau du lotissement, mêlant des pavillons individuels et une bâtisse de facture traditionnelle comprenant plusieurs logements. Constructions existantes implantées en recul de la RD 6089.	Intégrer les futures constructions dans le paysage de la vallée de la Vézère, en lien avec le coteau boisé. Paysager le premier plan au contact de la RD 6089. Rester dans des volumes simples, sobres et compacts. Veiller à l'intégration paysagère des enseignes publicitaires depuis la RD 6089. Maintenir un recul obligatoire des constructions par rapport à la RD.
Qualité de l'urbanisme et des paysages	Paysage de vallée au pied d'un coteau boisé de la Vézère. Continuités végétales entre le coteau de feuillus et la haie qui traverse le site. Haie, discontinue, qui constitue un filtre visuel entre le quartier résidentiel et les activités. Les espaces libres du site sont largement perméables et enherbés.	Proposer un traitement paysager qualitatif et principalement végétalisé le long de la RD 6089. Conserver et renforcer la haie existante pour limiter les nuisances visuelles entre les habitations et les activités. Favoriser des matériaux perméables ou semi-perméables pour les futurs accès et espaces de stationnement.

Secteur 5 : Zone économique du Guinassou

Contexte du secteur

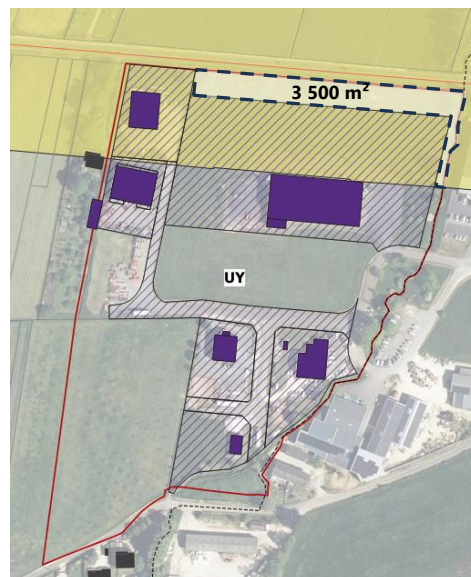
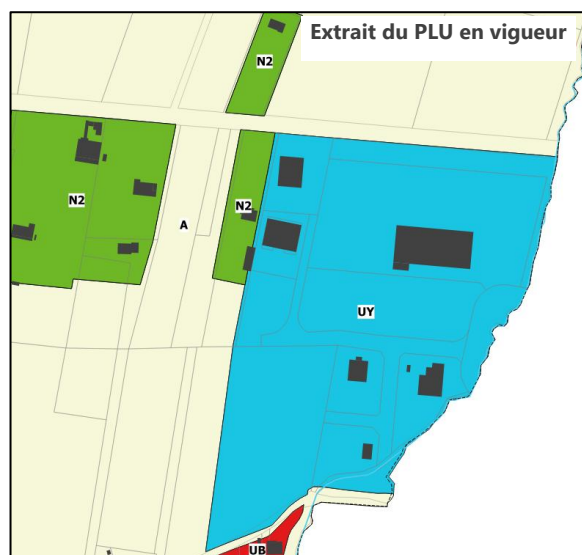
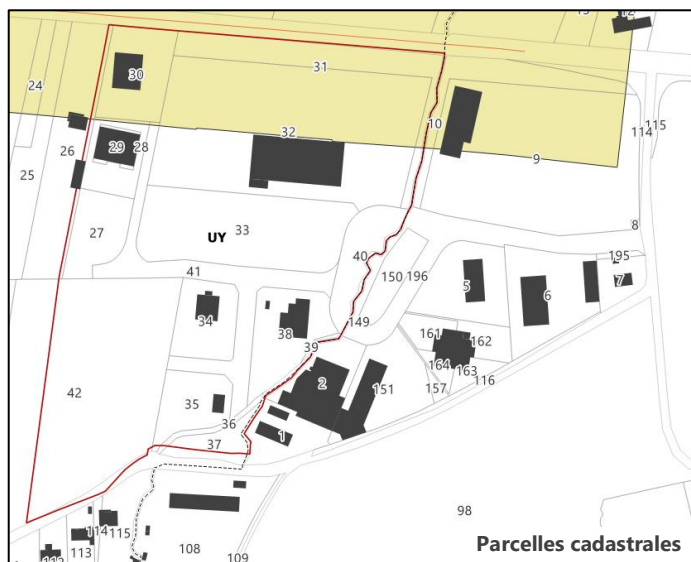
La zone Uy du Guinassou, d'une superficie de 6,60 ha, est située à l'est de la commune, au sud de la RD 6089 classée à grande circulation. La zone fait partie d'une zone économique plus vaste à cheval sur les communes de Pazayac et de La Feuillade.

La zone Uy est destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Elle jouxte une zone naturelle autorisant les constructions agricoles (N2), une zone urbaine récente (Ub) et une zone agricole (A). La zone Uy de Pazayac est limitrophe de la zone Ui (zone d'activités économiques) du PLU de La Feuillade.

La moitié nord de la zone Uy, pour une surface totale d'environ 16 540 m², est soumise à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, qui interdit toute construction dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de la voie. Les parcelles non bâties situées au sein de la bande inconstructible représentent environ 3 500 m². Il s'agit d'une bande plantée destinée à l'insertion paysagère du site.

A l'échelle de la zone Uy, le bâti représente 4 449 m², et les parcelles urbanisées 34 985 m². Au total, la zone Uy comprend 53 % d'espaces urbanisés, et 47 % de parcelles libres de constructions.

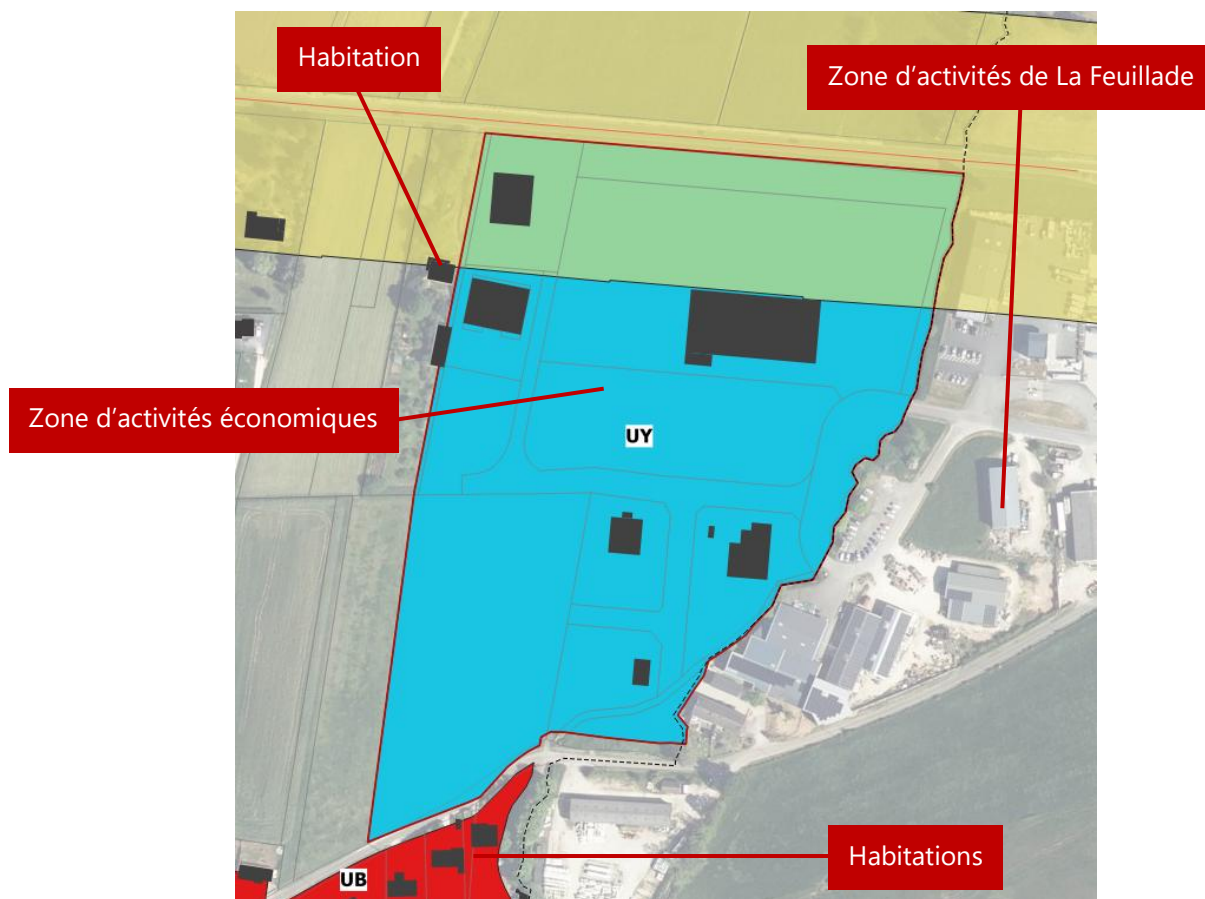
A noter que parmi les parcelles urbanisées, certaines disposent d'espaces libres permettant la densification et/ou l'extension des activités existantes. C'est le cas notamment de la **parcelle AI 32 qui comprend environ 7 800 m² d'espaces libres au sein de la bande d'inconstructibilité de 75 mètres.**



Parcelles bâties et non bâties au sein de la bande inconstructible

Qualité paysagère, urbaine et architecturale

■ Usages du site et accès



Usages du site



Accès à la zone
d'activités par la
route du Charbon

La zone Uy de Pazayac fait partie d'une plus large zone d'activités économiques à cheval sur Pazayac et La Feuillade, grande de 11 hectares. L'accès à la zone d'activités se fait par la route du Charbon sur la commune de La Feuillade, qui intersecte la RD 6089. Une voie de desserte interne, l'impasse de l'Industrie, assure la desserte des lots de la zone d'activités. Ces deux voies sont calibrées pour la circulation des poids-lourds.



Voie de desserte interne (impasse de l'Industrie)



Rue du Charbon @Relief urbanisme



Impasse de l'industrie @Relief urbanisme

Actuellement, la zone Uy de Pazayac accueille six entreprises, dont :

- Kioti France : commerce de gros de matériel agricole ;
- Alter Nutrition : fabrication de produits alimentaires ;
- Garage Becot : garage automobile ;
- Une menuiserie.

Les parcelles déjà occupées par une entreprise ou son dépôt sont les suivantes : AI 27, AI 28, AI 29, AI 30, AI 32, AI 34, AI 35, AI 38.

Les parcelles AI 33 et AI 42 sont aujourd'hui libres de toute construction et non occupées. Ces deux parcelles sont situées en dehors de la bande inconstructible de 75 mètres de la RD 6089.

La parcelle AI 31 est destinée à assurer l'intégration paysagère de la zone d'activités depuis la RD 6089 via une bande plantée de 18 mètres de large qui la borde, et un tampon paysager de 5 mètres le long du ruisseau du Montel.



Parcelle AI 33 libre de construction. @Relief urbanisme



Parcelle AI 32 partiellement bâtie. Bande paysagère plantée formée par la parcelle AI 31 sur la gauche. @Relief urbanisme

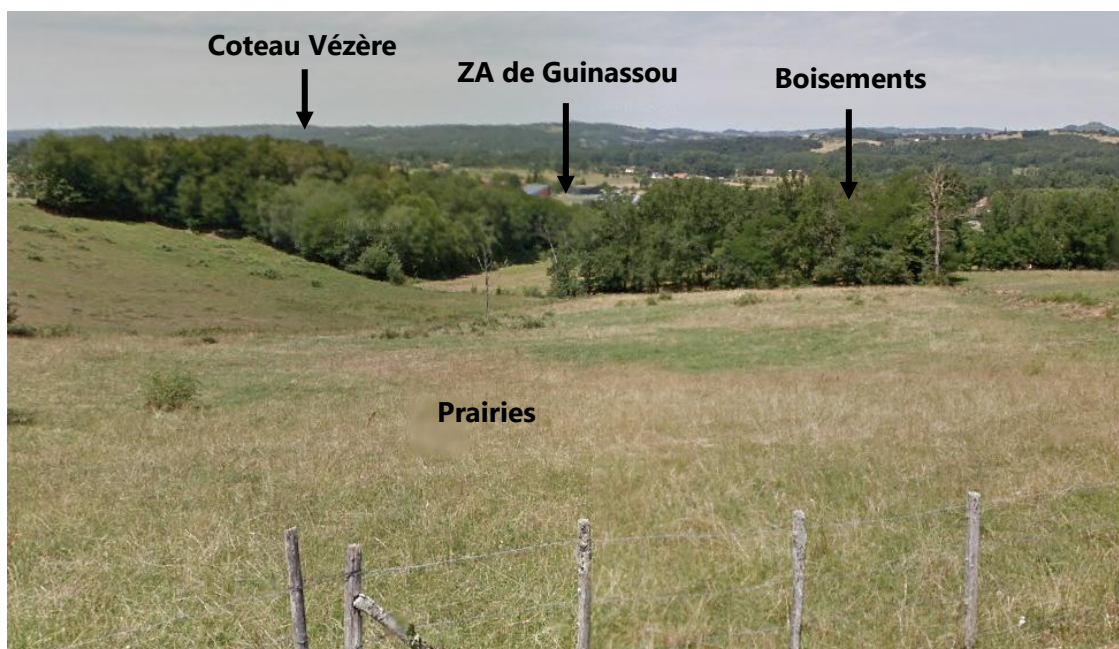
■ Topographie

Le site est plane, implanté dans la vallée de la Vézère. Au sud se trouve le coteau qui structure la rive gauche de la vallée.



Topographie du site @Relief urbanisme

Le site est perceptible depuis la route du Charbon qui monte au sommet du coteau pour relier le bourg de La Feuillade. La présence de petits boisements sur le versant participe à intégrer les constructions de la zone d'activités dans le paysage.



Vues vers la ZA de Guinassou depuis la route du Charbon @Google Map

■ Implantation, volumes et architecture des constructions

La partie de la zone Uy comprise dans la bande inconstructible de 75 mètres contient déjà une construction, un bâtiment d'activité, visible depuis la RD 6089.

Le bâtiment est implanté à 19 mètres de l'emprise publique de la route départementale. Le terrain est paysagé par une petite haie côté route départementale, tandis que les arrières sont traités en espace de stationnement et de circulation.



Bâtiment d'activité situé dans la bande des 75 mètres et visible depuis la RD 6089. @Google Map

Le volume est simple et massif, parallélépipédique, avec une hauteur homogène d'environ 7 mètres. Le bâtiment présente un aspect monolithique, accentué par les façades métalliques sombres. La façade principale côté route départementale est animée par un bandeau vitré horizontal, souligné par un cadre blanc saillant en béton. La façade arrière est plus sobre et fonctionnelle, avec un grand portail sectionnel pour l'accès aux véhicules et livraisons. La toiture est plate et contribue à l'aspect contemporain et industriel du bâtiment.

Les autres bâtiments présents dans la zone correspondent également à des entrepôts ou bâtiments d'activité aux volumes simples, caractéristiques de l'architecture industrielle et artisanale. L'entreprise Kioti présente la particularité d'une toiture à double pente asymétrique intégrant des panneaux photovoltaïques sur sa partie sud.



Entreprise Alter Nutrition. @Relief urbanisme



Entreprise Kioti. @Relief urbanisme

▪ Végétation, haies, clôtures

Une bande paysagée est implantée le long de la RD 6089. Elle est constituée d'espaces enherbés et de quelques arbres plantés. Les espaces ne sont pas clôturés ce qui limite l'aspect urbanisé de la zone d'activités depuis la RD 6089.



Espace enherbé et planté au bord de la RD 6089. @Google Map

▪ Perceptions depuis la RD 6089

Le site est semi-ouvert et perceptible depuis la route départementale du fait de sa topographie plane et des ouvertures présentes dans la haie qui borde la route. Le traitement largement végétalisé des espaces proches de la route limite grandement l'impact visuel des activités.

Le coteau boisé est toujours perceptible en arrière-plan.



Vues vers la ZA filtrées par la végétation. @Google Map

Nuisances

La RD 6089 est concernée par un **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** conformément aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement, en catégorie 3 hors agglomération (bande de bruit de 100 m) et en catégorie 4 dans la traversée de Daudevie (bande de 30 m). Le site est donc concerné par la bande de bruit de 100 mètres.

La présence d'habitations à l'ouest et au sud de la zone d'activités appelle à être vigilant sur les nuisances susceptibles d'impacter le voisinage.

Risques et sécurité

Le site n'est pas affecté par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vézère. Aucune installation classée (ICPE) ne se trouve à proximité du site.

L'accès au site est adapté à la circulation des poids-lourds et ne présente pas de risque pour la sécurité.



Intersection dégagée entre la route du Chaudron et la RD 6089. @Google Map

Synthèse des enjeux

	Constats	Enjeux
Nuisances	Bruit lié à la circulation sur la RD 6089. Classement sonore de la route départementale affectant la zone. Proximité d'habitations aux abords de la zone d'activités.	Prendre en compte le voisinage pour limiter les nuisances sonores et visuelles vis-à-vis des habitations riveraines du site.
Sécurité	/	/
Qualité architecturale	Constructions existantes à vocation industrielle et artisanale sur le site et habitations à proximité. Construction la plus proche implantée à 19 mètres de la RD.	Rester dans des volumes simples, sobres et compacts. Veiller à l'intégration paysagère des enseignes publicitaires depuis la RD 6089. Maintenir un recul obligatoire des constructions par rapport à la RD.
Qualité de l'urbanisme et des paysages	Présence d'une bande paysagère enherbée et plantée le long de la RD 6089 et du ruisseau du Montel.	Maintenir un premier plan paysager et végétalisé le long de la RD 6089. Favoriser des matériaux perméables ou semi-perméables pour traiter les abords des constructions.

2.Dispositions retenues pour déroger à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

THEMATIQUES	DISPOSITIONS RETENUES
NUISANCES SECURITE	Interdiction de créer de nouveaux accès depuis la RD 6089 afin de limiter les risques d'accidents lors des entrées et sorties de véhicules. En cas d'impossibilité technique ou foncière, mutualiser ou regrouper les accès à créer avec des accès existants. → Ajout dans le règlement écrit – article UY 3 : « Depuis la RD 6089, la création de nouveaux accès est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique d'accès par une autre voie. Dans ce cas, les accès devront prioritairement être mutualisés ou regroupés avec des accès déjà existants. »
QUALITE ARCHITECTURALE QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	Limitation de la hauteur des constructions à 12 mètres afin de réduire l'impact visuel de futures constructions depuis la RD 6089. → Modification du règlement écrit – article UY 10 : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. » Réduction de la marge autorisée de recul des constructions à 20 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089 pour limiter l'exposition visuelle depuis la route et harmoniser les distances d'implantation des constructions avec celles de La Feuillade, qui partage avec Pazayac la zone d'activités économiques du Guinassou. → Modification du règlement écrit – article UY 6 : « Dispositions applicables le long de la R.D. 6089 : Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la RD 6089. » Aménagement d'une bande paysagère enherbée et plantée d'essences variées et locales aux abords de la RD 6089. Les arbres existants doivent être conservés. → Ajout dans le règlement écrit – article UY 13 : « Aux abords de la RD 6089, la marge de recul des constructions par rapport à l'emprise de la voie devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, et notamment : - Plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales le long des emprises et voies publiques, - Conservation, autant que possible, des arbres

	existants, - Aménagement paysager des installations techniques telles que les bassins de rétention des eaux de pluies. » Limiter les impacts visuels et les nuisances des activités économiques vis-à-vis des habitations. → <i>Ajout dans le règlement écrit – article UY 7 : « Pour limiter les nuisances, les constructions à usage d'activités devront observer une distance d'au moins 10 mètres de la limite séparative des unités foncières à destination d'habitation. »</i> → <i>Ajout dans le règlement écrit – article UY 13 : « Les limites séparatives des unités foncières à destination d'habitation devront être plantées d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales, afin de limiter l'impact visuel des activités. »</i> Limiter la visibilité les espaces dédiés au stockage et au dépôt de marchandises ou matériaux depuis la RD 6089. → <i>Ajout dans le règlement écrit – article UY 13 : « Aux abords de la RD 6089, la visibilité des aires de stockage et de dépôts devra être limitée en priorisant leur implantation à l'arrière des bâtiments. »</i>
--	---

Révision allégée n°2 du PLU

Commune de Pazayac (24)

Demande d'examen au cas par cas

Référence : 2023-000183

Décembre 2025

www.cabinet-ectare.fr



I. PRÉAMBULE

Le Cabinet ECTARE a été missionné par la Communauté de Communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir (CCTHPN), dans le cadre d'un groupement avec Relief urbanisme, afin de constituer le dossier de demande d'examen au cas par cas en vue d'une étude dérogatoire en lien avec l'amendement Dupont de la commune de Pazayac (24).

Le présent document rassemble le formulaire de saisine de l'Autorité environnementale ainsi que le document d'autoévaluation.

La présente procédure ayant pour unique objet un report d'alignement concernant 5 secteurs de la commune de Pazayac, tous localisés le long de la RD 6089 et sur lesquels des activités sont déjà implantées, la révision est menée selon une forme allégée au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble des dispositions est décliné dans le rapport auquel la présente demande est jointe.

Sommaire

I. Préambule	2
II. Contexte réglementaire	3
III. Auto-évaluation concernant la révision allégée.....	15
1. Objectif et principe de la procédure	15
2. Effets notables probables sur l'environnement.....	15
2.1. Milieux naturels et biodiversité.....	15
2.2. Natura 2000.....	16
2.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	19
2.4. Zones humides.....	19
2.5. Eau potable, eaux pluviales, assainissement.....	22
2.6. Paysage et patrimoine bâti.....	24
2.7. Tourisme et randonnées	24
2.8. Sites et sols pollués, déchets.....	24
2.9. Risques et nuisances.....	24
2.10. Air, énergie, climat	25



II. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les éléments développés ci-après sont issus de l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme. La procédure de révision allégée n°2 du PLU est régie par les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans un premier temps, le formulaire relatif à la demande d'avis conforme de l'Autorité environnementale pour les procédures concernant les PLU a été renseigné. Il est suivi d'un chapitre sur l'auto-évaluation.





 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Ministère chargé de l'urbanisme	Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Communauté de communes du Terrassonnais Haut périgord Noir
SIRET/SIREN
200041150
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
58 avenue Jean Jaurès 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
M. Dominique BOUSQUET, Président
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Mme Sonia GOUDOUR, responsable urbanisme
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
sgoudour@ccthp.fr



2. Identification du PLU
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU
2.2 Intitulé du document
Plan Local d'Urbanisme de Pazayac
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
PLU approuvé le 2 Avril 2012
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de Pazayac
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Parcelles cadastrées section AL n°4 et 6 (le Fraysse) ; AL n°91, 92, 93, 95, 96, 97 et 98 (Maneyrol) ; AC n°31, 32, 33, 34 (le Gour) ; AB n°12, 13, 14 (le Ponteil) ; AL n°30, 31, 32 (Guinassou).

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒ Oui ☐ Non Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020
SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, adopté le 10 mars 2022
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☐ Oui ☒ Non Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
Pour information : SCoT du Périgord Noir, en cours d'élaboration
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
SAGE Vézère-Corrèze, PGRI Adour-Garonne, PCAET
3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration
☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?
☐ Oui ☐ Non Si oui, préciser la date de l'actualisation
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?
☐ Oui ☐ Non Si oui, préciser la date de l'actualisation



Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale ☐ Oui ☐ Non
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine				
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique				
Révision allégée : Révision ayant pour unique objet de réduire ponctuellement le report d'alignement relatif à la RD6089				
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU				
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)				
803 habitants (INSEE, 2022)				
4.2.2 Caractéristiques spatiales				
Superficie totale (en hectares)	684			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	109,13	15,95 %	109,13	15,95%
zones 1 AU	4,57	0,67 %	4,57	0,67 %
zones 2 AU	14,5	2,12 %	14,5	2,12 %
zones A	320,6	46,87 %	320,6	46,87 %
zones N	235,2	34,39 %	235,2	34,39 %
Total	684	100%	684	100%
4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).				
Sans objet				
4.3 Caractéristiques de la procédure				
4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure				
Réduire ponctuellement le report d'alignement relatif à la RD6089 en zone Uy pour permettre l'implantation de structures en lien avec l'activité économique du territoire				



4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions
☒ Oui ☐ Non Si oui, préciser la localisation et la superficie
Uniquement dans le cadre de l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel et de bureaux.
Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?
☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs
☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Oui, en permettant l'utilisation de 25 227 m ² libres potentiellement constructibles en zone Uy
4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé
☐ Oui ☒ Non Si oui, préciser la localisation et la superficie
- de déclasser un espace boisé classé
☐ Oui ☒ Non Si oui, préciser la localisation et la superficie
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers
☐ Oui ☒ Non Si oui, préciser la localisation et les superficies
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier
☐ Oui ☒ Non Si oui, préciser la localisation et les superficies
- de créer de nouvelles protections environnementales
☐ Oui ☒ Non Si oui, préciser les protections et leurs superficies
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels
☒ Oui ☐ Non Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Bande d'inconstructibilité de 75 m par rapport à la RD6089 (nuisance sonores), l'ensemble des secteurs concernés représente 25 227 m ² à usage économique
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :
☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet



- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :
☐ Oui ☐ Non
 Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la **rubrique 3.1**, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales
☐ Oui ☒ Non Si oui, préciser les effets

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne		x	
Les dispositions de la loi littoral		x	
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	x		ZSC « La Vézère » (FR7200668)
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement		x	
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement		x	
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement		x	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement		x	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	x		PPR inondation de la Vézère
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection		x	



de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement			
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement		x	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier		x	
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine		x	
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine		x	
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement		x	
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	x		Pazayac est interceptée par des corridors diffus et un réservoir de biodiversité associés à la sous-trames bocagère identifiée par le SRADET. Les sites identifiés en zone Uy ne contribuent pas à cette trame.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement		x	
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme		x	
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code		x	
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier		x	
Autre protection		x	



5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne		X	
Les dispositions de la loi littoral		X	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement		X	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement		X	
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement		X	
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement		X	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier		X	
Autre protection		X	
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	X		ZSC « La Vézère » (FR7200668) qui s'étend jusqu'en bordure de la RD 6089 au niveau du Fraysse et de Guinassou.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement		X	
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement		X	

7



D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement		x	
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine		x	
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine		x	
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement		x	
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)		x	
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	x		ZNIEFF de type II « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » au plus près à 500 m
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme		x	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code		x	
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévu à l'article L. 141-1 du code forestier		x	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		x	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		x	
Autre protection		x	



5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

☒ Oui ☐ Non Si oui, précisez :

Le long de la RD 6089 classée en catégorie 3, la zone Uy permet l'accueil de constructions à usage d'accueil du public pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour les besoins de l'activité économique.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique ☐ Oui ☐ Non

- participation du public par voie électronique ☐ Oui ☐ Non

- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures ☐ Oui ☐ Non
Si oui, préciser lesquelles

- autre, préciser les modalités

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>).	☒
3	L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>)	☒
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	☒



8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant

Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☐ (personne publique responsable)

Fait à	Pazayac	le,	19/12/2025
Nom		Prénom	Qualité
	BOUSQUET	Dominique	Président de la CCTHPN

Signature



III. AUTO-ÉVALUATION CONCERNANT LA RÉVISION ALLÉGÉE

Le présent chapitre est établi en s'appuyant sur la démarche décrite à l'annexe 5 de l'arrêté du 26 avril 2022, et notamment dans sa rubrique 6 relative à l'auto-évaluation. Ainsi, l'analyse des incidences potentielles de la révision allégée n°2 du PLU de Pazayac a porté sur les éléments pertinents, au regard des évolutions induites par la procédure.

1. OBJECTIF ET PRINCIPE DE LA PROCÉDURE

La révision allégée n°2 du PLU de Pazayac a pour but le report d'alignement de la bande d'inconstructibilité de 75 m sur cinq secteurs localisés le long de la RD 6089, avec pour objectif l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel et de bureaux, dans la continuité de l'existant.

Les parcelles concernées se situent en zone Uy englobant des terrains équipés ou à équiper, destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel et de bureaux. L'objectif de la procédure est de réaliser un report d'alignement de la bande d'inconstructibilité (qui est actuellement de 75 m) le long de la RD 6089, classée à grande circulation. Ayant pour unique but de réduire la bande d'inconstructibilité, cet acte rentre dans les dispositions d'une révision allégée du PLU au titre de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

Cette démarche permet en outre d'assurer la cohérence des dispositions d'urbanisme avec les autres communes riveraines de la RD 6089, notamment La Feuillade avec laquelle Pazayac partage notamment la zone d'activités de Guinassou.

2. EFFETS NOTABLES PROBABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

La commune de Pazayac est interceptée par des corridors diffus et un réservoir de biodiversité associés à la sous-trames bocagère identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (dorénavant intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires). Les parcelles étudiées se situent sur ce corridor diffus et sont comprises au sein du système bocager.



Néanmoins, cette approche doit être considérée avec relativité, s'agissant de la Trame Verte et Bleue établie à l'échelle régionale. Ainsi, l'observation de la photographie satellite du site permet de montrer l'aspect assez relictuel du système bocager sur le territoire communal et particulièrement aux abords des parcelles étudiées. En effet, le SRCE considère la RD 6089 comme un obstacle linéaire aux continuités écologiques.

Seuls cinq secteurs (et 25 parcelles) d'assez faible superficie sont concernées par le changement, et dix-sept d'entre elles sont construites. Ces parcelles ne présentent pas de végétation ou de cours d'eau présentant un intérêt significatif. 4 parcelles sont identifiées à enjeux CarHab (AL4 / AL6 / AB14 / AL 35), mais correspondent à des espaces non imperméabilisés contigus aux aménagements existants et déjà couverts par une zone Uy. Les habitats CarHab identifiés sont : habitat ouvert sur substrat basique et humide du domaine tempéré, habitat forestier sur substrat acide et mésique du domaine alpin. Dans la réalité, les terrains correspondent à des prairies de fauche enserrées entre les bâtiments et riverains de la RD 6089.

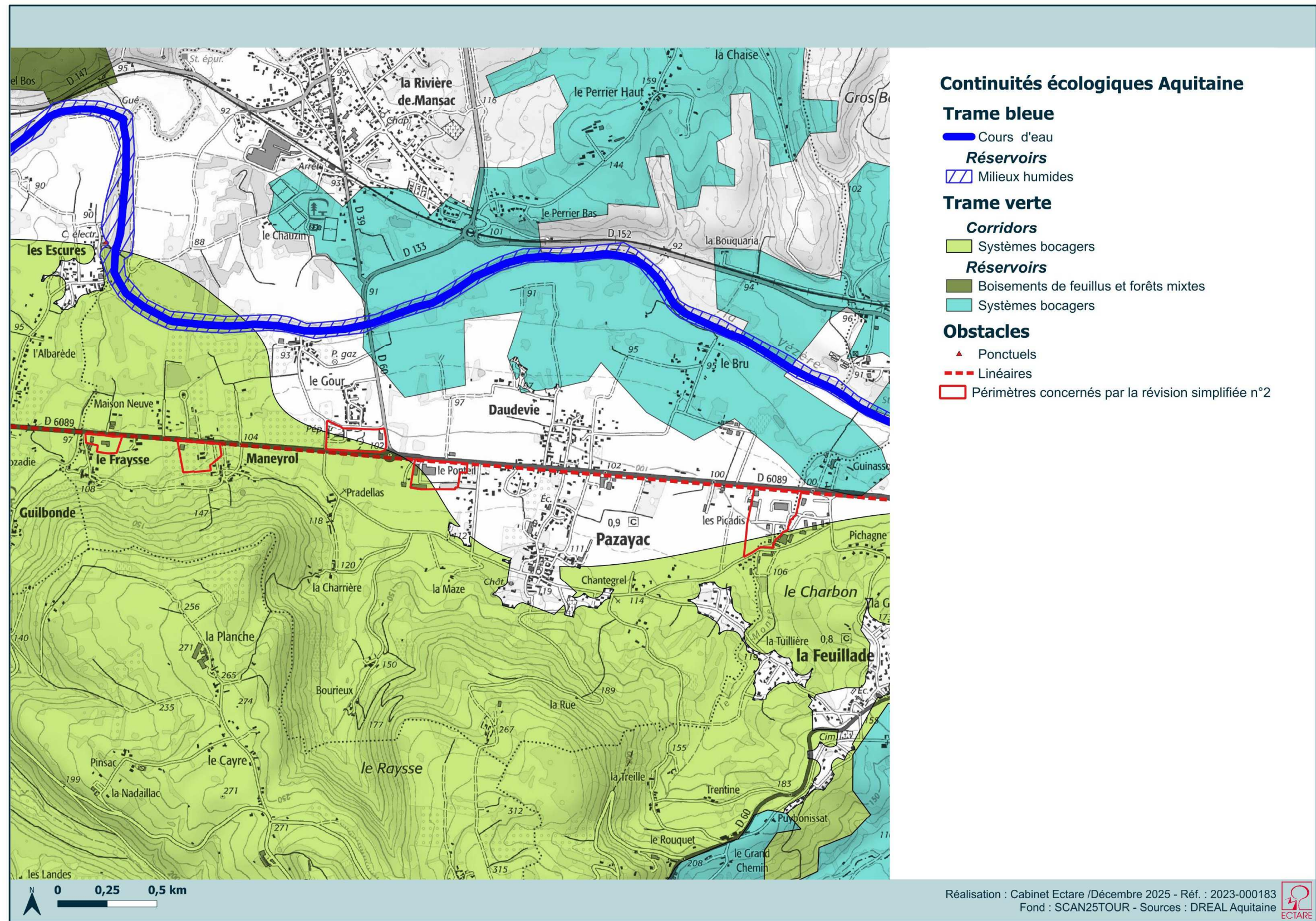
L'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité peut donc être considérée comme faible.

2.2. NATURA 2000

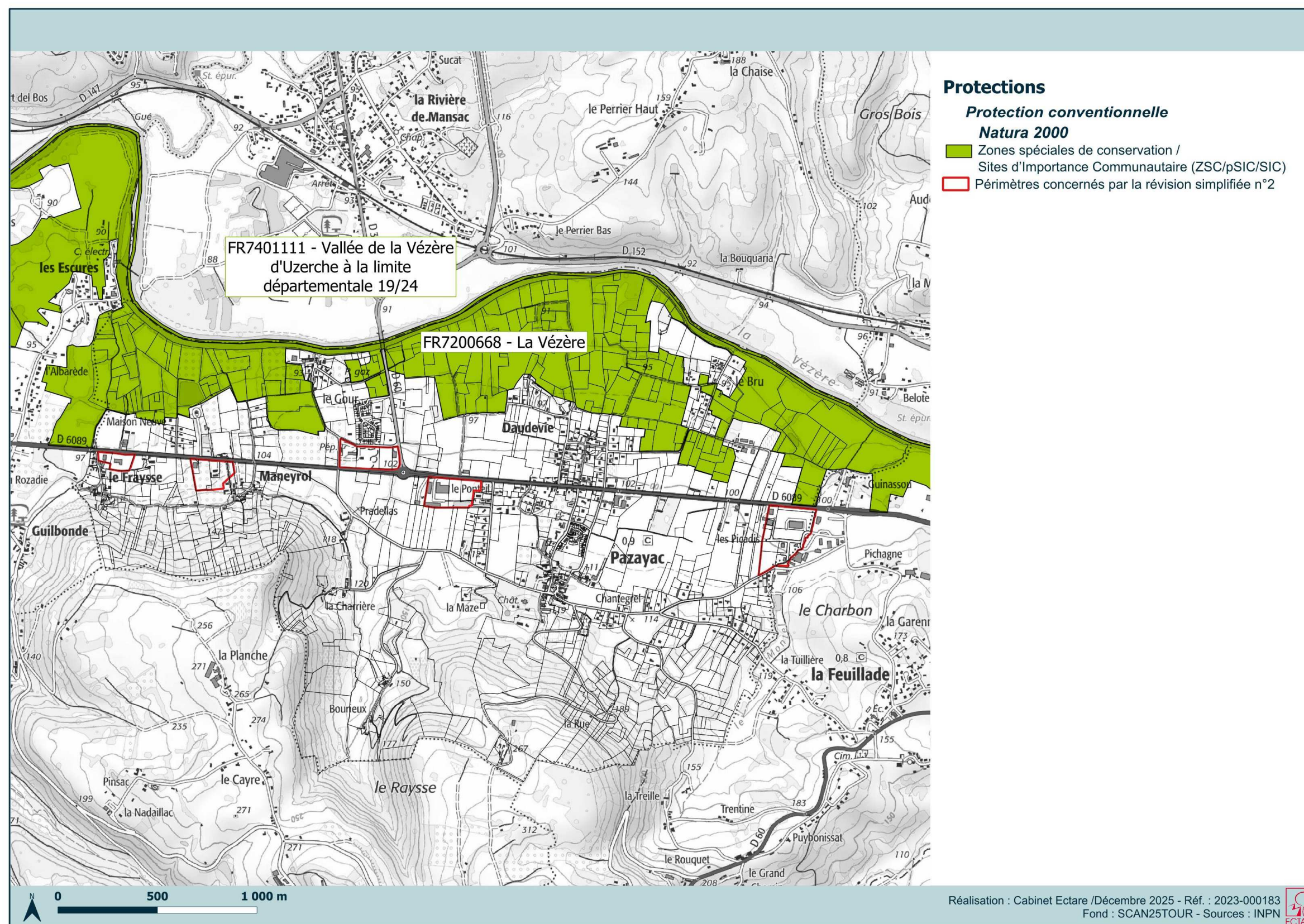
La commune de Pazayac est concernée par la Zone Spéciale de Conservation « FR7200668 - La Vézère » inscrite au réseau Natura 2000, qui couvre le cours de la rivière ainsi que les plaines agricoles inondables en partie nord de la commune.

Le projet de révision allégée n°2 concerne des terrains situés de part et d'autre de la RD6089, qui ne sont pas concernés par le zonage. Deux secteurs, le Fraysse et Guinassou, sont localisés à proximité de la Zone Spéciale de Conservation mais séparés d'elle par la RD 6089. En outre, les terrains visés par la procédure ne correspondent pas à des habitats d'intérêt communautaire et sont déjà partiellement artificialisés. La procédure n'induit aucune évolution des milieux d'intérêt visés.

Le projet de révision allégée est donc sans effet sur les intérêts visés par Natura 2000.



Situation des périmètres concernés par la procédure vis-à-vis de la TVB



Situation des périmètres concernés par la procédure vis-à-vis de Natura 2000



2.3. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune de Pazayac apparaît modérément urbanisée et 81% de son territoire est couvert par un zonage A ou N. La révision allégée ne concerne aucune zone A ou N. Elle ne contribue donc pas, dans l'absolu, à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF).

Superficie totale (en hectares)	684			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	109,13	15,95%	109,13	15,95%
zones 1 AU	4,57	0,67%	4,57	0,67%
zones 2 AU	14,5	2,12%	14,5	2,12%
zones A	320,6	46,87%	320,6	46,87%
zones N	235,2	34,39%	235,2	34,39%
Total	684	100%	684	100%

Extrait du formulaire d'examen au cas par cas

Les secteurs se situent au sein d'une zone Uy à vocation économique s'étendant le long de la route RD 6089 et 17 des 25 parcelles concernées sont déjà construites.

Par conséquent, l'incidence de la révision allégée sur la consommation d'espaces NAF apparaît neutre.

2.4. ZONES HUMIDES

La commune de Pazayac est en partie couverte par le pré-inventaire des zones à dominante humide du bassin de la Dordogne, établi par EPIDOR en 2015. Il s'agit d'une cartographie mentionnant, en fonction de la topographie, de l'existence d'un réseau hydrographique et de la typologie d'occupation des sols, la probabilité de présence de zones humides sur le territoire. Elle renseigne donc sur la possible existence de zones humides mais n'apporte pas de garantie de leur présence, ou inversement de leur absence au droit des zones non couvertes.

Sur le territoire de Pazayac, le fond de vallée inondable de la Vézère et le fond des vallées latérales sont susceptibles d'abriter des prairies humides. La majeure partie des terrains concernés correspond à la zone N1i en bordure nord de la commune, au contact de la Vézère, mais la zone A est également couverte en partie nord de la commune et dans les fonds de vallées transversales. Quelques terrains identifiés en zones N1 et N2 sont également recoupés.

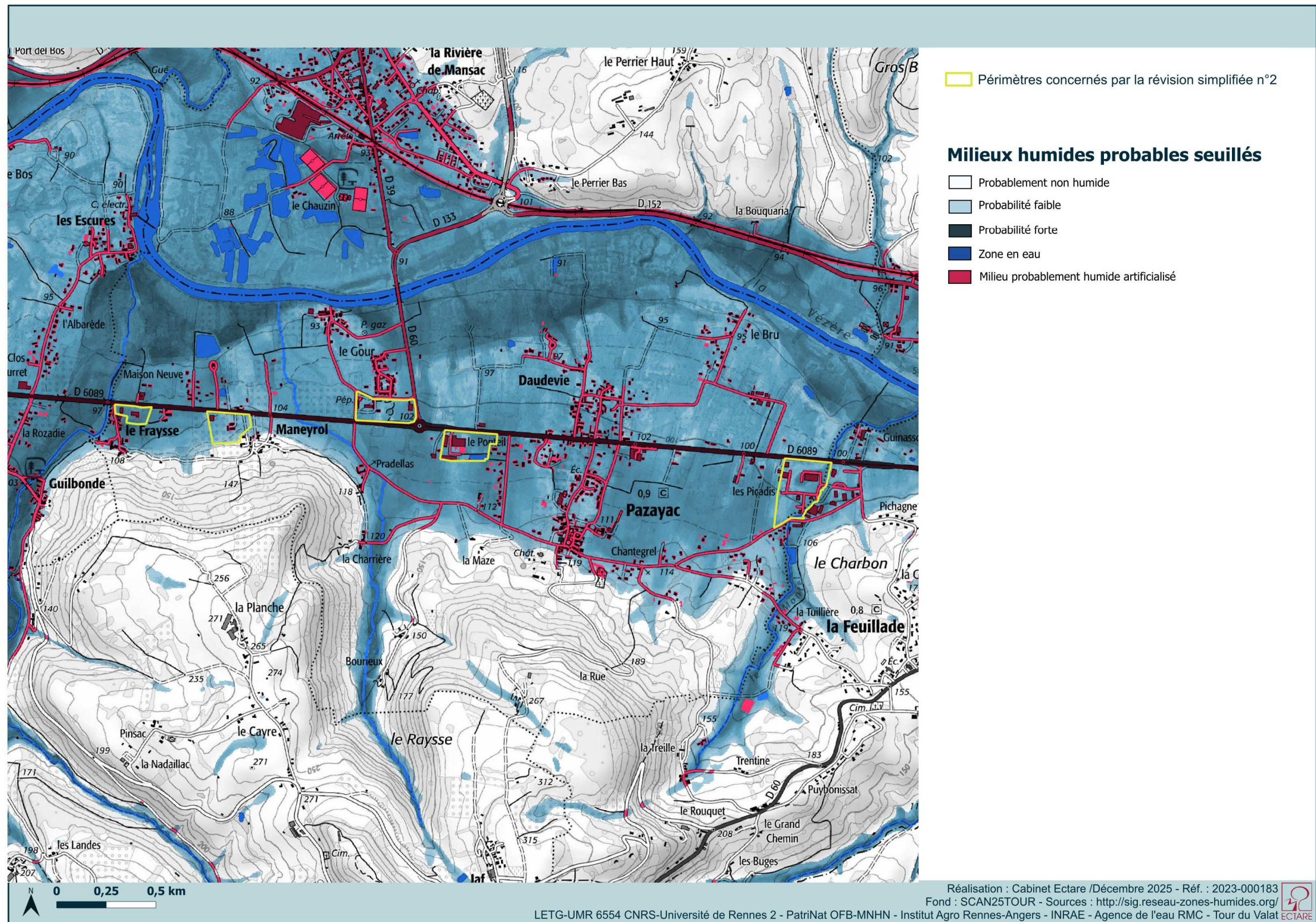
Enfin, on notera que la prélocalisation des zones humides probables de 2023 (Sources : <http://sig.reseau-zones-humides.org> ; LETG-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PatriNat OFB-MNHN - Institut Agro Rennes-Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Valat) identifie la quasi-totalité des secteurs concernés par la procédure en probabilité faible à moyenne.



Dans l'absolu, la révision allégée n'a pas vocation à élargir la capacité constructive en zones A et N, bien que certaines parcelles jouxtent des parcelles classées en zone A ou N. Les terrains visés par la procédure concernent seulement des secteurs classés en zone Uy.

Dans tous les cas, en l'absence de modification du classement des terrains (zone Uy), les éventuelles opérations relevant des procédures IOTA (loi sur l'eau) ou ICPE seront soumises à une évaluation des effets sur les milieux humides, avec recherche de terrain le cas échéant.

Par conséquent, l'incidence de la révision allégée sur les zones humides apparaît neutre.



Situation des périmètres concernés par la procédure vis-à-vis des zones humides probables (source : agrocampus ouest)



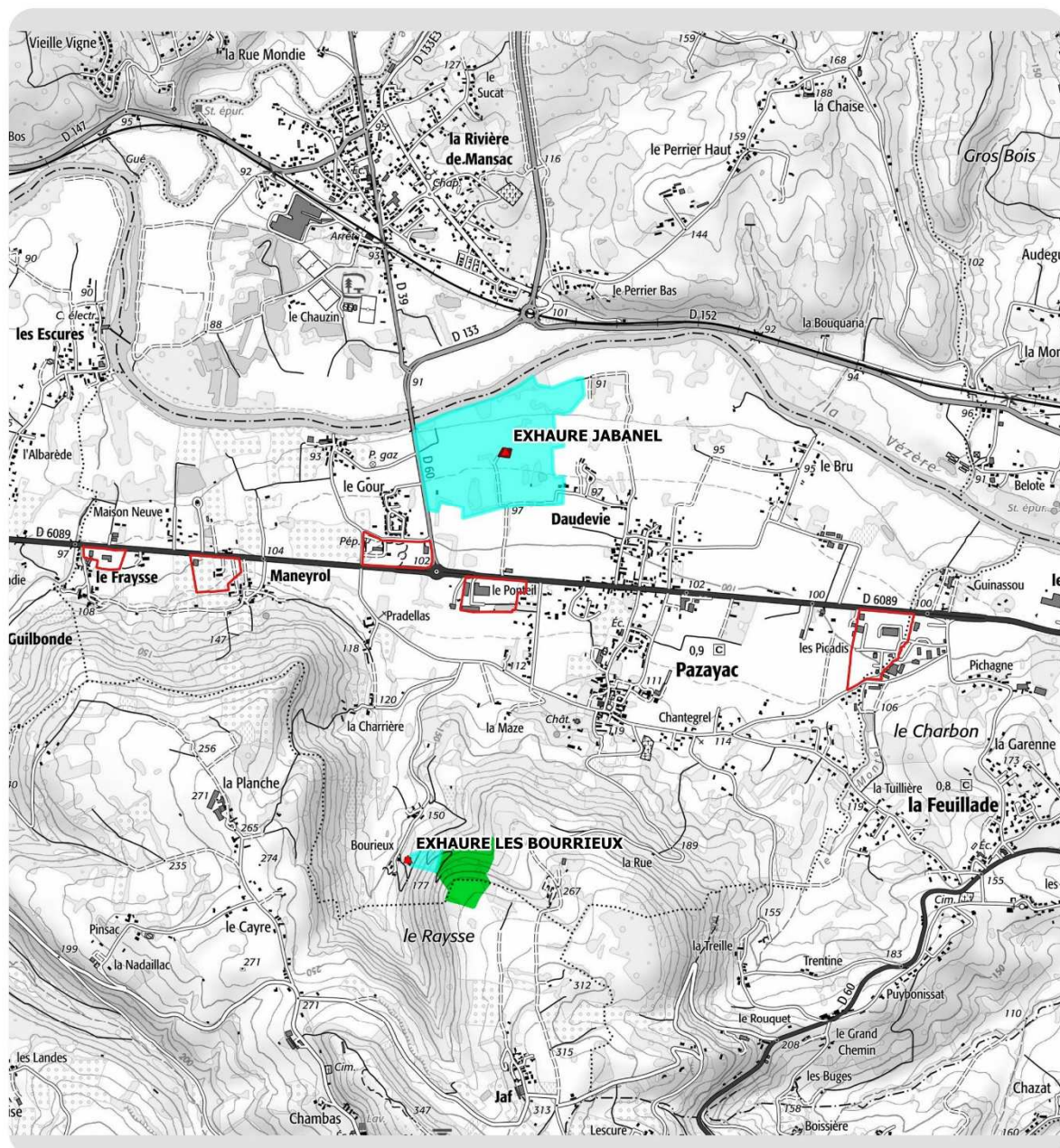
2.5. EAU POTABLE, EAUX PLUVIALES, ASSAINISSEMENT

Les sources d'approvisionnement alimentant la commune sont : un pompage effectué en bordure de Vézère dans le puits de Le Jabanel, la source de Bourrieux et une interconnexion avec la commune de La Feuillade. La procédure a vocation à optimiser les conditions d'aménagement des zones Uy riveraines de la RD 6089, sans augmenter les surfaces urbanisables proprement dites.

La commune de Pazayac ne dispose pas de station d'épuration ; l'intégralité des eaux usées collectées sont redirigées vers la station d'épuration de Brive, avec celles de La Feuillade et de Larche.

La commune de Pazayac est concernée par deux captages d'alimentation en eau potable (Les Bourrieux et Jabanel) disposant de périmètres de protection immédiate et rapprochée. A cet égard, aucune zone concernée par la procédure ne recoupe les périmètres de protection.

La révision allégée ne présente donc aucune incidence sur l'eau potable, les eaux pluviales et l'assainissement.



Captage ARS

Points de captages

- ▲ Captages d'eau destinés à la consommation humaine

Périmètre de protection réglementaire établi par arrêté préfectoral

- Périmètre de protection immédiate

- Périmètre de protection rapprochée
- Périmètre de protection éloignée
- Périmètres concernés par la révision simplifiée n°2



0 0,5 1 km

Date de réalisation : Décembre 2025

Source : BD TOPO® Hydrographie

ARS Occitanie - Agence de l'Eau

Adour Garonne

Fond : SCAN 25 TOPO®

Réf. : 2023-000183



Situation des périmètres concernés par la procédure vis-à-vis des captages et des périmètres de protection



2.6. PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI

La commune de Pazayac n'est concernée par aucune protection particulière au titre des paysages ou du patrimoine bâti. La révision allégée est donc sans effet sur cette problématique.

Les nouvelles constructions devront cependant rester dans des volumes simples, sobres et compactes. L'intégration paysagère des enseignes publicitaires depuis la RD 6089 devra être particulièrement soignée.

La révision allégée ne présente donc aucune incidence sur le patrimoine.

2.7. TOURISME ET RANDONNÉES

Le projet situé dans la zone Uy destinée aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal industriel et de bureaux, n'est pas localisé dans un secteur à enjeux touristiques.

La révision allégée ne présente donc aucune incidence sur le tourisme.

2.8. SITES ET SOLS POLLUÉS, DÉCHETS

Certains secteurs concernés par la procédure accueillent déjà des activités relevant des régimes de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et le règlement Uy du PLU autorise l'implantation de telles activités.

La révision allégée a vocation de report d'alignement pour optimiser l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel et de bureaux, sans modification des dispositions affectables à la zone Uy. D'une manière générale, le respect des dispositions réglementaires pour les installations classées pour la protection de l'environnement doit permettre de prévenir tout risque relatif aux pollutions.

2.9. RISQUES ET NUISANCES

La commune de Pazayac est couverte, dans sa partie nord, par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vézère qui distingue deux zones (bleue et rouge) induisant des prescriptions constructives d'une part, et des interdictions d'autre part. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et ses dispositions réglementaires s'imposent aux conditions d'affectation des sols et aux constructions.

Le projet ne se situe pas dans le zonage du PPRI, et sa nature n'a pas d'impact sur le risque inondation.

Par conséquent, le projet de révision allégée est sans effet sur le risque inondation.

Par ailleurs, la commune est traversée d'est en ouest par la RD 6089 qui est concernée par un classement sonore des infrastructures de transports terrestres conformément aux articles L.571-10 et



R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement. Les projets pourront être concernés par les nuisances sonores.

Des campagnes de comptage routier sont réalisées ponctuellement sur la RD 6089, dans les deux sens au niveau de Pazayac par le Conseil Départemental de la Dordogne. Le dernier comptage a été mené du 12 au 18 mars 2021 et donne les résultats suivants :

- Un débit moyen journalier de 8 020 véhicules (tous sens confondus) ;
- Une part de 7,66% de poids lourds, correspondant à 614 passages.

Le trafic est en légère baisse par rapport au comptage précédent (du 10 au 16/02/2018) qui indiquait 8 921 véhicules par jour en moyenne, mais le nombre de poids lourds et leur part dans le trafic a notablement augmenté puisqu'il était alors de 247 (2,77%).

Les sites se trouvent dans le périmètre affecté par l'impact sonore de la D6089, voie classée catégorie 3 par l'Arrêté n°DDT/SEER/RDPF/2015-051 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne. Cet arrêté établit que les bâtiments à construire (exceptés les bâtiments d'activité) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

2.10. AIR, ÉNERGIE, CLIMAT

La révision allégée n'influe pas sur les questions relatives aux émissions polluantes (pas de flux supplémentaires par rapport aux dispositions en vigueur à ce jour) ni à l'exposition des populations aux polluants. Elles permettent d'augmenter la présence d'activités susceptibles de générer des émissions influençant la qualité de l'air et les consommations énergétiques, et par conséquent le climat. Néanmoins, les secteurs concernés sont déjà identifiés en zone Uy, et la révision allégée a pour objectif d'optimiser l'aménagement de ces secteurs vis-à-vis de la RD 6089.

L'incidence sur l'air, l'énergie et le climat peut donc être considérée comme faible.

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE DE PAZAYAC

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Pièce n° 3

PLU approuvé le 1^{er} mars 2012

Révision allégée n°1
approuvée le 17 mars 2016

Modification n°1
approuvée le 17 mars 2016

Modification simplifiée n°1
approuvée le 09 décembre 2024

**Révision allégée n°2
prescrite le 12 septembre 2024**

*PLU élaboré par Jean-Michel PERUSIN
Géomètre Expert Foncier DPLG*

Modification simplifiée n°1 par Relief urbanisme

Commune de PAZAYAC

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I - ZONE UA	9
CHAPITRE II – ZONE UB	16
CHAPITRE III – ZONE UC	24
CHAPITRE IV – ZONE UY	31
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
CHAPITRE I – ZONE 1AU	39
CHAPITRE II – ZONE 2AU	46
CHAPITRE III – ZONE 2AU Y.....	51
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
CHAPITRE I – ZONE A.....	59
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	67
CHAPITRE I – ZONE N 1.....	68
CHAPITRE II – ZONE N2.....	74

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PAZAYAC.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code
- 2) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.
- 3) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
 - Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales

- 4) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Dans toutes les zones concernées, les règles du PPRI s'appliquent pour tous les terrains inondables par la Vézère.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par des indices ci-après

Les zones urbaines :

UA	Zone urbaine ancienne et dense.
UB	Zone urbaine récente, périphérie du bourg ancien + Hameau existant
UC	Zone urbaine d'habitat de moindre densité.
UY	Zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les zones à urbaniser :

1AU	Zone à urbaniser à usage principal d'habitat,
2AU	Zone à urbaniser à usage principal d'habitat après modification du PLU
2AUY	Zone à urbaniser à usage industrielle, artisanale et commerciale après modification du PLU

La zone agricole :

A	Zone agricole stricte Elle comprend un secteur Ai inondable
----------	--

La zone naturelle et forestière :

N1	Zone naturelle et forestière Elle comprend un secteur Ni inondable.
N2	Zone naturelle où les constructions à usage agricole peuvent être autorisées Secteur N2h, constructions à usage d'habitation autorisées. Secteur N2hy, constructions à vocation d'artisanat et commerces.

- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.
- 3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les éléments de paysage, les quartiers, monuments, ... à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.151-19).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

- Articles L.151-14 à L.151-16 du code de l'urbanisme :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant notamment :

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

A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE ANCIENNE ET DENSE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie agglomérée ancienne de la commune.

Elle se caractérise par un bâti traditionnel le plus souvent implanté en ordre continu à l'alignement des voies.

ARTICLE UA.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception

a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou

forestière

- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés les éoliennes.

ARTICLE UA.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio électriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours).
- Les constructions, installations et aménagements qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de respecter notamment

Les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
Les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont en zones archéologiques sensibles

ARTICLE UA.3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- 3) Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement **sur une conduite publique** de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a - Eaux usées

a-1 Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

a-2 Dispositions applicables dans d'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut-être autorisée, conformément au schéma directeur d'assainissement.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

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

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, prévu à cet effet s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, des eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Non réglementée.

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

1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
- b) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.

- c) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...
Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
 - d) Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'ilots.
 - e) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article UA 3.1.
- 3) Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du pignon sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2) Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang peuvent être implantées sur des limites séparatives. Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

3) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UA6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe 2 ci-dessus.

4) Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définitions

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

2 - Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance d'un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en ordre continu, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Ces prescriptions peuvent ne pas être applicables aux édifices publics, culturels ou à caractère social en raison d'impératifs techniques architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et de paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle employée à nu, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canal, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées

dans les cas suivants

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- Lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II – ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique

Caractère de la zone

Cette zone recouvre essentiellement les extensions récentes de l'urbanisation qui se sont développées autour de l'agglomération ancienne et de hameaux anciens.

Elle se caractérise par un bâti mixte et une desserte par l'assainissement collectif existante.

ARTICLE UB.0 - RAPPELS

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs les terrains de stationnement de caravanes
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Les éoliennes de plus de six mètres ;

ARTICLE UB.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio électriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours).
- Les constructions, installations et aménagements qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de respecter notamment :

Les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
Les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont en zones archéologiques sensibles.

ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du

code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
 - Leur raccordement sur des voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
 - Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale
- 3) Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE UB .4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2) Assainissement

Eaux usées

a) Dispositions générales.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau

dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain

3) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements de ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- Le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements ;
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée *sur* le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UB.9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UB.10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

- Règle :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et de paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits

- la tôle ondulée, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canal, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Règle :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus, une place de stationnement par logement,

Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc. en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2- Modalités d'application :

Les modalités sont définies par les articles suivants du code de l'urbanisme : L.151-33 (réalisation sur le terrain d'assiette).

ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1- Espaces libres :

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

2- Plantations

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

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE III – ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ZONE URBAINE D'HABITAT DIFFUS

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

Cette zone recouvre les secteurs d'habitat diffus proche des zones urbaines récentes de la commune de PAZAYAC.

Elle se caractérise par un bâti récent et une gestion de l'assainissement par des dispositifs non collectifs.

Il existe un secteur UC1 (Le Gour — Le Brut), qui conditionne la constructibilité des terrains au raccordement sur le réseau d'assainissement collectif existant sur la commune.

ARTICLE UC.0 - RAPPELS

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Les éoliennes de plus de six mètres ;

ARTICLE UC.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio électriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours).
- les constructions, installations et aménagements qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC, notamment celles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de respecter notamment :

Les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,

Les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en Vigueur.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont en zones archéologiques sensibles.

ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre d'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
 - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
 - Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale
- 3) Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE UC .4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2) Assainissement :

Eaux usées

Secteur UC 1 : Dans tous les cas, obligation du raccordement à l'assainissement collectif.

Secteur UC :

a) dispositions générales.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

3) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements de ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UC.6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure,

- lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UC.9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UC.10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UC.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et de paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits

- la tôle employée à nu, galvanisée et les matériaux brillants,
- des imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canal, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Règle

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus, une place de stationnement par logement,
Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc. en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 - Modalités d'application

Les modalités sont définies par les articles suivants du code de l'urbanisme L.151-33 (réalisation sur le terrain d'assiette).

ARTICLE UC.13 — OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIDES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 — Espaces libres :

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

2 — Plantations :

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

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IV – ZONE UY

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper, destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel et de bureaux.

ARTICLE UY.0 - RAPPELS

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception

a) de ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa t : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

ARTICLE UY.2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après peuvent être autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (commerce, artisanat, industrie ou bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions, installations et aménagements à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- Les installations, aménagements et constructions liées aux installations classées correspondant à l'activité économique précitée.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les pylônes pour l'émission - réception des signaux radio électriques
- Les clôtures.

ARTICLE UY.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 — Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins 8 mètres de plateforme (chaussée + accotement ou trottoir) (remarque : Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de quatre mètres.)

Les voies en impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

2 — Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

Depuis la RD 6089, la création de nouveaux accès est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique d'accès par une autre voie. Dans ce cas, les accès devront prioritairement être mutualisés ou regroupés avec des accès déjà existants.

ARTICLE UY .4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 — Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2 — Assainissement :

Eaux usées

a) Dispositions générales.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir

se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

3 — Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement du domaine public existant ou prévu ;
- Ou à une distance au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie, lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente peut être admise, si des conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

2) Dispositions applicables le long de la R.D. 6089

Règlement graphique (voir document). Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la RD 6089.

ARTICLE UY.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour limiter les nuisances, les constructions à usage d'activités devront observer une distance d'au moins 10 mètres de la limite séparative des unités foncières à destination d'habitation.

2) Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2) Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~Non-réglémentée.~~

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Prescriptions particulières

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

ARTICLE UY.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par

logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de l'immeuble.

3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à d'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1) Espaces libres

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

Aux abords de la RD 6089, la visibilité des aires de stockage et de dépôts devra être limitée en priorisant leur implantation à l'arrière des bâtiments.

2) Plantations

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Aux abords de la RD 6089, la marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, et notamment :

- Plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales le long des limites d'emprises et voies publiques,
- Conservation, autant que possible, des arbres existants,
- Aménagement paysager des installations techniques telles que les bassins de rétention des eaux de pluies.

Les limites séparatives des unités foncières à destination d'habitation devront être plantées d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales, afin de limiter l'impact visuel des activités.

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

ZONE A URBANISER OUVERTE

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1 AU-0 RAPPELS

1/ L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2/ Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19).

3/ Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421- 3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Les éoliennes de plus de six mètres ;

ARTICLE 1 AU —2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio électriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours).
- les constructions, installations et aménagements qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1 AU, notamment celles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de respecter notamment :

Les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
Les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont en zones archéologiques sensibles.

ARTICLE 1AU — 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 — Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2 — Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

3 — Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente

4 — cheminements piétons,
les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE 1 AU - 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 — Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2 — Assainissement :

Eaux usées

a) Dispositions générales.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par des services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

3 — Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, des branchements de ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1 AU — 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- -Non réglementé

ARTICLE 1 AU- 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- Le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements ;
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance

comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE 1 AU- 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
- Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1 AU - 10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 — Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 — Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE 1 AU — 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et de paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle employée à nu, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canal, romanes ou similaire. Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE 1 AU — 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Règle :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logements.
- Dans les opérations groupées de logements, il devra être créé, en plus une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc. en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2- Modalités d'application

Les modalités sont définies par les articles suivants du code de 'urbanisme : L.151-33 (réalisation sur le terrain d'assiette).

ARTICLE 1 AU - 13 — OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1- Espaces libres

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

2- Plantations :

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

ARTICLE 1 AU — 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II – ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE A URBANISER APRES MODIFICATION DU PLU

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation après une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 2AU 0 — RAPPEL

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.
Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception
 - a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation, utilisation et aménagement du sol non soumis à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 est interdite.

ARTICLE 2AU 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter et de ne pas compromettre les conditions d'aménagement et d'équipement définis par les orientations d'aménagements, de quartiers ou de secteurs, et le règlement, écrit et graphique, peuvent être autorisés :

- 1) Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- 3) Les clôtures nécessitées par les constructions, installations et aménagements précités ou existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions, installations et aménagements précités, ainsi que ceux nécessités par des fouilles archéologiques.

ARTICLE 2AU 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.

2- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

ARTICLE 2AU 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres

2- Assainissement

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque des lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également

ARTICLE 2AU 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE 2AU 10 — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, elle n'est pas réglementée pour les bâtiments réalisés par une collectivité territoriale

1 - Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE 2AU 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci-après, restent applicables en dehors des zones figurant à l'alinéa b) de cet article

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 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 2AU 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 — OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 — Espaces libres :

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

2 — Plantations :

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

ARTICLE 2AU 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III – ZONE 2AUY

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

ZONE A URBANISER APRES MODIFICATION DU P.L.U.

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation après une procédure de modification du P.L.U. pour l'implantation de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

ARTICLE 2AUY 0 - RAPPELS

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k' à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ...).

b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421- 3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AUY2 est interdite.

ARTICLE 2AUY 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter et de ne pas compromettre les conditions d'aménagement et d'équipement définis par les orientations d'aménagements, de quartiers ou de secteurs, et le règlement, écrit et graphique, peuvent être autorisés :

- a. Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- c. Les clôtures nécessitées par les constructions, installations et aménagements précités ou existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- d. Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions, installations et aménagements précités, ainsi que ceux nécessités par des fouilles archéologiques.

ARTICLE 2AUY 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 — Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins 10 mètres de plateforme (chaussée + accotement ou trottoir) (remarque : dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de quatre mètres.)

Les voies en impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

2 — Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

ARTICLE 2AUY 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 — Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, situés au droit de l'unité foncière.

2 — Assainissement :

Eaux usées

a) Dispositions générales.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra

réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

3 — Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 2AUY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

2) Dispositions applicables le long de la R.D. 6089 Règlement graphique (voir document).

ARTICLE 2AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 — Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 — Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

3 — Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 — Toute activité s'implantant dans cette zone sera, lors du permis de construire, soumise à l'avis de l'ARS (agence régionale de santé), concernant la nuisance « bruit ». Une zone non-aedificandi est créée dans la zone 2AU (voir plan).

ARTICLE 2AUY 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE 2AUY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUY 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou

à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Prescriptions particulières

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant des clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

ARTICLE 2AUY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de l'immeuble.

3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE 2AUY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

ARTICLE A.0 - RAPPELS

- 1) L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19). Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2, ainsi que les changements de destination.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1/ Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 2/ Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 3/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- 4/ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
Elles devront être implantées à moins de 150 mètres de bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
- 5/ Les extensions et annexes des habitations existantes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère.
- 6/ Les annexes des constructions autorisées dans la zone, **ainsi que les annexes des habitations** limitées au total à 2 annexes maximum hors piscine.
- 7/ Les **extensions mesurées des habitations** existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
- 8/ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés
 - Aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - À satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- 9/ Les pylônes pour d'émission- réception de signaux radio électriques

10/ Les démolitions.

11/ Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de ressources naturelles ou à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole.

12/ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles par la production d'énergies (photovoltaïque, éolienne, ...), à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à une activité agricole située dans la zone. Néanmoins, des installations photovoltaïques sur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 — Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2 — Accès

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

ARTICLE A 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 — Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2 — Assainissement :

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3 — Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1 - Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - le long des voies créées dans des opérations d'ensemble de logements ;
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article A2.
- Pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3.5 mètres.

- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

Les annexes des constructions existantes ou autorisées à usage d'habitation seront implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le nombre total d'annexes des constructions d'habitation est limité à 2 annexes, et peuvent représenter 50 m² cumulés maximum d'emprise au sol au total.

Les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (1er mars 2012) ou nouvelles sont limitées à un cumul de 50 m² d'emprise au sol maximum, toutes extensions confondues.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 — Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 — Règle

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations à usage d'activités agricoles et pour celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres. En cas d'extension d'un bâtiment, cette dernière ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et de paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de

l'article R 111.21 dudit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits

- la tôle employée à nu, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canal, romanes ou similaire.

Toutefois, des prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – ZONE N 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe un secteur N1i, soumis au risque inondation de la Vézère, où s'appliquera les règles du PPRI lié à la rivière Vézère.

ARTICLE N1.0- RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

- 1) L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

- b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19)

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme

- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (article L 311-1 à L-311-5)

ARTICLE N1.1 — OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 de la zone N1 est interdite, ainsi que les changements de destination.

ARTICLE N1.2 — OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/ L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension :

L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

3/ La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle.

4/ Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone, à condition que leurs emprises au sol cumulées à compter de la date d'approbation du PLU soit inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

5/ Les extensions mesurées des habitations existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère.

6/ Les observatoires de la faune, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à dix mètres carrés.

7/ Les affouillement et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

8/ Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radioélectriques.

9/ Les démolitions.

10/ Dans les secteurs N1i les règles du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) s'appliquent.

ARTICLE N1. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 — Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2 — Accès :

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans des conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

ARTICLE N1 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 — Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 — Assainissement :

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant le pétitionnaire devra

réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3 — Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3^o alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N1. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Non réglementé

ARTICLE N1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ' ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

- les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées en fonction des impératifs techniques ou architecturaux des dites constructions.

2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N1. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes peuvent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3) Les annexes des constructions existantes ou autorisées à usage d'habitation seront implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE N1. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension cumulée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone ne pourront pas excéder 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N1. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. En cas d'extension d'un bâtiment, cette dernière ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N1. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N1. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N1. 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementée.

ARTICLE N1. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II – ZONE N2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

Cette zone naturelle et forestière comprend les terrains, équipée ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, dans laquelle peuvent être notamment autorisées des constructions à usage agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N2h : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées ;
- N2hy : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, occupées par des bâtiments ayant pour vocation l'artisanat et le commerce dans lesquels les agrandissements et les constructions nouvelles peuvent être autorisées (commerce —artisanat — bureaux)

ARTICLE N2 - 0-Rappels :

- 1) L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) **de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22**, qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) **de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25**, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts des véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur Eléments identifiés en application de l'article L.151-19).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la

délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N2 - 1- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 de la zone N2 est interdite.

En dehors des secteurs N2h et N2hy, les changements de destination sont interdits.

ARTICLE N2 - 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/ L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension :

L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser :

40 % de l'emprise au sol

3/ Les annexes des habitations existantes ou créées à la date d'approbation du PLU sont autorisées (2 annexes hors piscine maximum au total).

4/ Les extensions mesurées des habitations existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère.

5/ La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle.

6/ Les observatoires de la faune, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à dix mètres carrés.

7/ Les constructions, extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole.

8/ Les constructions, extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière.

9/ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

10/ Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio électriques.

11/ Les démolitions.

12/ Dans les secteurs N2h les constructions peuvent être autorisées

13/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles par la production d'énergies (photovoltaïque, éolienne, ...), à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à une activité agricole située dans la zone. Néanmoins, des installations photovoltaïques sur des bâtiments existants ou autorisés dans la zone sont admises.

14/ Dans les secteurs N2h, les éoliennes de moins de 6 mètres sont autorisées.

15/ Dans les secteurs N2hy

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après peuvent être autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (commerce, artisanat, industrie ou bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions, installations et aménagements à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations, aménagements et constructions liées aux installations classées correspondant à l'activité économique précitée.
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements du sol
- les pylônes pour l'émission - réception des signaux radio électriques
- les clôtures.

ARTICLE N2 - 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 — Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2 — Accès :

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

ARTICLE N2 - 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 — Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 — Assainissement :

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur ; les bâtiments agricoles n'étant pas soumis à cette règle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ces eaux pluviales

3 — Autres réseaux :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3^o alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement, au-delà de 100 mètres, sera pris en charge par le pétitionnaire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N2. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4) Dispositions applicables le long de la RD 6089 — Règlement graphique (voir document)

ARTICLE N 2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans ce secteur, les constructions nouvelles (habitations, agricoles) doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les extensions des habitations seront soit en limite séparative soit à 3 m de la limite.

2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Secteur N2hy

3) Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres

peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE N 2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) Constructions à caractère agricole :

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

2) Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les annexes des constructions existantes ou autorisées à usage d'habitation seront implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension cumulée des habitations à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser excéder 40 % de l'emprise au sol.

Le nombre total d'annexes des constructions d'habitation est limité à 2 annexes, et peuvent représenter 50 m² cumulés maximum d'emprise au sol au total. Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

De plus, dans le secteur N2hy :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N 2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment, cette dernière ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux

exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder **4 mètres**.

Secteur N2hy : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE N 2-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Secteur N2hy — Prescription particulière : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit
- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

ARTICLE N 2-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

*Secteur N2HY

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre

en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de l'immeuble.
- 3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE N 2-13 — OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Non réglementé.

Secteur N2hy :

1) Espaces libres

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

2) Plantations

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

ARTICLE N 2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.