

# PUJOLS

## RÉVISION DU POS EN PLAN LOCAL D'URBANISME



### 4 - RÈGLEMENT : PIÈCE ÉCRITE

Prescription de la révision	Arrêt du projet	Approbation
28 octobre 2008	28 juin 2011	17 avril 2012

Vu, pour être annexé à la délibération du .....

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

## SOMMAIRE

<b>NOTICE D'UTILISATION</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	5
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	6
5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	6
6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	6
7 - ISOLATION PHONIQUE	6
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
ZONE UA	8
ZONE UB	14
ZONE UE	20
ZONE UY	24
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>30</b>
ZONE 1AU	31
ZONE 1AUY	38
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>47</b>
ZONE A	48
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>53</b>
ZONE N	54

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Le règlement définit notamment les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les « travaux concernant les constructions existantes ».

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et à urbaniser et les autres zones.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 - **Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur** (désigné par des lettres UA, UB, UE, UY, 1AU, 1AUY, A, N, etc...).
- 2 - **Rechercher dans le règlement** les dispositions relatives à la zone repérée.
- 3 - **Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles** qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- **Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- **Article 3** : Accès et voirie
- **Article 4** : Desserte par les réseaux
- **Article 5** : Caractéristiques des terrains
- **Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** : Emprise au sol
- **Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** : Aspect extérieur
- **Article 12** : Stationnement
- **Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- **Article 14** : Coefficient d'Occupation du Sol.

4 - **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.
- Le **Rapport de Présentation** qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

- Le plan de **Zonage du P.L.U.** (« Règlement : Pièces Graphiques ») lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- L'annexe « **Servitudes d'Utilité Publique** » pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes « **réseaux** » qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des **articles L.123.1 et R.123.9** du code de l'urbanisme.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **PUJOLS**.

## 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- a) Les dispositions des articles du règlement national d'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement : R 111-2, R 111-4, R111-15, R 111-21.
- b) Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
  - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
  - les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - les dispositions du code de l'environnement,
  - les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
  - les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé.
- c) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- d) Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).
- e) Les défrichements sont soumis à constitution de dossier spécifique dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L 311-5).

## 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- a) **Les zones urbaines dites « zones U »** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- b) **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistants.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- c) **Les zones agricoles dites « zones A »** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- d) **Les zones de richesses naturelles et forestières dites « zones N »** à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

#### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage de : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, forestière, fonction d'entrepôt, (article R.123-9),
- les constructions, aménagements, installations et travaux (désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme) : parcs d'attractions ouverts au public, aires de jeux et de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les démolitions.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

#### **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L.123-1 du code de l'urbanisme).

#### **6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

Les références aux travaux concernant les « constructions existantes » insérées dans chacun des articles 2 du règlement, visent quant à elles, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

#### **7 - ISOLATION PHONIQUE**

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre historique présentant des qualités architecturales et urbanistiques à conserver, à destination principale d'habitat et de commerces, bureaux, artisanat. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, leur implantation étant généralement en ordre continu et en alignement le long des voies.

Un droit de préemption urbain y est applicable.

### RAPPELS

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

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt.
- b) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les mobil homes.
- c) Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- f) Les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine n°21, 23 et 24 du règlement pièce graphique, répertérés au titre du L.123-1-5, 7° (ancien L.123-1 7°).
- g) L'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments répertoriés au titre du L.123-1-5 7° (ancien L.123-1 7°).

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations ne figurant pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce, de bureaux, sont admises, dans le respect du règlement des prescriptions du service départemental d'architecture et du patrimoine.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous conditions :

- a) Les constructions et installations répondant au caractère du secteur concerné, sous réserve d'éviter les nuisances possiblement engendrées ;

- b) Le changement de destination à usage artisanal, de commerce, d'hébergement hôtelier, à condition :
- \*que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - \*que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions...) ni de nuisances sonores ;
- c) Les constructions à usage artisanal, de bureaux ou de commerce, à condition de ne pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- d) Les affouillements et exhaussement du sol répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- e) En secteur d'élément de patrimoine n°23 et 24 du règlement pièce graphique, repéré au titre du L.123-1-5, 7° (ancien L.123-1 7°) est seule autorisée la réhabilitation de murets et bâtiments existants en harmonie avec l'existant, sans changement de destination, sans extension ni modification de l'aspect.

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

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

#### VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 4 logements, et ne doivent pas avoir une longueur de plus de 15 m. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture de voies piétonnes ou cyclables ouvertes au public pourra être exigée par la commune notamment pour desservir des espaces ou équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

### ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 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 du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la collectivité.

**b) Eaux usées**

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

Si le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire lors de sa réalisation, conforme à la réglementation en vigueur.

**RÉSEAUX DIVERS**

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

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

Toute construction ou installation, balcon non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement :

- Soit l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit le nu des façades existantes.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

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

- a) Lorsque le mode d'implantation imposé est l'alignement, la continuité du bâti peut être assurée également par un mur haut, existant ou à créer, ou par un élément d'architecture, pourvu que la volumétrie générale soit préservée. La construction principale peut alors être implantée librement par rapport à l'alignement.
- b) Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
- c) 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 3 « Accès ».
- d) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants, pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, d'autres bâtiments, et notamment des annexes, peuvent alors être édifiée librement par rapport à l'alignement.
- e) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales.

Au-delà d'une profondeur de 10 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des propriétés à condition que cela n'excède pas R+0. Toute construction ne jouxtant pas une limite de propriété doit être

éloignée de ladite limite à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur prise à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour les terrains de plus de 15 m de longueur de façade sur voie, la construction avec un seul pignon mitoyen (ou 2 pignons accolés) peut être admise.

Dans ce cas, la distance de l'autre limite latérale de propriété ne doit pas être inférieure à la ½ hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction.

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder au niveau du sol avant travaux les hauteurs environnantes moyennes de la rue.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée :

- pour les ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit ;
- dans le cas d'une rénovation, restructuration d'un bâtiment ancien pour lequel la hauteur d'origine pourra être maintenue.

#### **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cadre d'une construction ou d'une restauration de bâtiment existant, les constructions présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions anciennes en pierre, en harmonie avec le paysage.

Une restructuration intégrée dans le bourg ancien devra respecter strictement les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles du bourg : volumétrie, matériaux, couverture, pente du toit, percement, façades, cheminées... La composition des façades sur rue (disposition et proportion des ouvertures) sera harmonieuse et respectera les qualités des façades anciennes. Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés, notamment :

- les encadrements en pierre de taille,
- l'intrusion de briques dans la façade,
- les chaînages d'angles en pierre de taille,
- les pans de bois à colombage en briques ou en torchis,
- éléments maçonnés traditionnels (corniches en génoises, bandeaux,...),

Les capteurs solaires, serres solaires passives, extracteurs, antennes, paraboles, blocs de climatisation ou autres éléments techniques sont interdits dès lors qu'ils sont vus de l'espace public.

Les parties de constructions, implantées à la limite d'une voie ou place doivent avoir une volumétrie s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les encorbellements devront être conservés.

#### **a) Toitures**

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 50 %. Toutefois, sont exempté de la règle ci dessus, les réfections de toiture d'un bâtiment existant dont la pente serait différente.

Les toitures de chaque corps de bâtiment principal peuvent comprendre deux ou quatre pans.

La couverture sera de type tuile canal de préférence de récupération ou tuile vieillie d'un aspect identique. Les tuiles noires ou brunes sont interdites.

Les matériaux opaques ou alvéolaires ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis les voies et s'ils couvrent des bâtiments annexes ou des vérandas.

Les souches de cheminée doivent être en matériau de type pierre.

Les gouttières doivent avoir la couleur et l'aspect du zinc.

#### **b) Façades des constructions**

Les façades doivent être couvertes par un enduit de type chaux naturelle, dressée manuellement ou en pierres non jointoyées éventuellement avec des pierres d'appareillage aux angles et encadrement de baies.

Les enduits d'aspect ciments sont interdits.

Les encadrements de baies peuvent être recouverts d'enduit saillants permettant leur conservation apparente.

#### **c) Ouvertures et menuiseries**

L'organisation et el découpage des vitrines doit se faire en tenant compte de la composition de l'ensemble (y compris des étages) de la façade dans laquelle elle s'inscrit. Les vitrines ne peuvent excéder la hauteur du rez-de-chaussée, sauf à s'intégrer dans une continuité architecturale verticale initiale du bâtiment.

Les volets doivent être à battants. Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries seront en matériau de type bois ou similaire, de ton soutenu pour les portes, et de ton blanc cassé ou soutenu pour les fenêtres. Cela ne s'applique pas dans le cas d'un projet architectural particulier.

#### **d) Clôtures**

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état doivent être conservés. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit ou en appareillage de pierres,
- d'un soubassement maçonné, surmonté d'une grille à barreaux verticaux.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit ou en appareillage de pierres
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés avec des tons sombres.

**ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé, au minimum, pour les constructions :

- à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement créé, 2 places pour toute opération comportant plus de 3 logements ;
- pour les constructions à usage de commerce et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations :

- soit en aménageant les aires de stationnement prévues ci-dessus sur le terrain-même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier ;
- soit s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

**ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnu au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**ZONE UB****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone urbaine correspondant à la fois à la zone d'agglomération avec Villeneuve-sur-Lot et aux secteurs résidentiels de la commune, ayant un caractère mixte d'habitat et d'activités diverses. Ce caractère est traduit par une densité moyenne des constructions, leur implantation étant généralement en ordre discontinu le long des voies publiques.

**RAPPELS**

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

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel, agricole.
- b) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les mobil homes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- e) L'extension, le changement d'aspect (façade et toiture) des éléments répertoriés au titre du L.123-1-5 7° (ancien L.123-1 7°).

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions et installations ne figurant pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'entrepôts sont admises.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous conditions :

- a) Les constructions et installations répondant au caractère du secteur concerné, sous réserve d'éviter les nuisances possiblement engendrées ;
- b) L'extension des constructions à usage artisanal, d'entrepôts, de commerce, d'hébergement hôtelier, à condition :

\*que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

\*que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions...).

\*qu'elle ne dépasse pas 50% de la surface de plancher initiale, sans que la superficie totale de la construction excède 300 m<sup>2</sup>.

- c) Les constructions à usage artisanal à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- d) Les constructions à usage d'entrepôt à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être liées à une activité présente dans la zone ;
- e) Les affouillements et exhaussement du sol répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- f) Les aménagements ou changement de destination des éléments de patrimoine devront respecter l'aspect de la toiture et de la façade initiales.

### **ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

#### **VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m, dont 5 m le plus généralement réservés à la chaussée. Pour une voie en sens unique, une largeur de chaussée de 3,50 mètres minimum.

Une largeur de plateforme de 4 m est toutefois admise pour la desserte de trois logements au plus.

Les voies en impasse ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 4 logements, et ne doivent pas avoir une longueur de plus de 15 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture de voies piétonnes ou cyclables ouvertes au public pourra être exigée par la commune notamment pour desservir des espaces ou équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

Concernant le positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique, l'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

### **ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **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 du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

## ASSAINISSEMENT

### a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la collectivité.

### b) Eaux usées

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

Si le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire lors de sa réalisation, conforme à la réglementation en vigueur.

## RÉSEAUX DIVERS

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

### ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être au minimum :

- de 6 mètres de la limite du domaine public pour la RD118 ;
- de 5 mètres de l'alignement pour les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, ces prescriptions doivent être respectées par rapport aux deux voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement paysagées ou pour respecter des plantations existantes.
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être éloignées des dites limites par une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur prise à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes construites en limite séparative sont permises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur à l'égout.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exige et dans la limite de la hauteur initiale.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Des constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain. Elle peut être portée à 72 % dans le cas d'opérations de logements conventionnés.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction.

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées à mi-longueur de la façade.

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder au niveau du sol avant travaux :

- 7 mètres à l'égout des couvertures, et R+ 1;
- 9 mètres au faitage.

Les annexes construites en limite séparative sont permises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur à l'égout.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée :

- pour les ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ;
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le constructeur soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Les réhabilitations ou aménagements de construction existante non conforme peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, pour tenir compte du caractère architectural de la construction et à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte à la facture architecturale du bâtiment.

#### a) Toitures

Dans le cas de toitures en pente, la pente sera comprise entre 25 et 50 %. La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de type romane ou canal. Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'annexes à une construction se limitant à une surface au sol de 30 m<sup>2</sup>.

Les antennes, paraboles, blocs de climatisation ou autres dispositifs techniques seront placés de manière discrète.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux, dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les autres types de couvertures peuvent être réalisés en matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, de type zinguée ou non, peinte ou non,
- les matériaux de type translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

#### b) Murs

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les enduits au mortier de ciment laissé apparent.

La couleur des enduits restera dans des tonalités des pierres du pays ou dans des teintes ocres clairs.

Lorsque les murs sont en matériau de type bois ou similaire, les teintes seront soit soutenues, proches du noir, soit liées au vieillissement naturel du bois, sans lasure, soit blanchis à la chaux.

#### c) Clôtures

Les clôtures devront être implantées à l'alignement et/ou le long des limites séparatives. Elles seront intégrées à une haie vive.

Sont autorisés :

- les murs hauts permettant d'assurer la continuité du bâti, réalisés avec le même soin que la façade, à condition de ne pas excéder 2 mètres ;
- les grilles ou tout type de claustra (bois, maçonnerie, etc...) sur un mur bahut d'au maximum 70 cm de haut, à l'exception des palissades ;
- les treillages métalliques doublés d'une haie vive.

Les murs seront enduits dans une tonalité cohérente avec l'environnement architectural et le bâti de la parcelle.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2 mètres.

#### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé, au minimum, pour les constructions :

- à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement créé ;
- pour les constructions à usage artisanal : 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerce et de bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations :

- soit en aménageant les aires de stationnement prévues ci-dessus sur le terrain-même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier ;
- soit s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

#### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sauf nécessité d'intérêt général, les plantations ou espaces boisés existants devront être conservés ou remplacés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain d'assiette.

L'intégration paysagère des constructions ou installations sera obligatoirement étudiée à travers l'implantation de la végétation existante. Les principes de traitement paysager propre à respecter les paysages sont les suivants :

- L'implantation des sujets de hautes tiges se fera, de préférence, par bouquets (et de manière non linéaire en limite de parcelle).
- Le principe n'est pas de créer un écran opaque masquant complètement les constructions ou installations mais de disposer, aux abords de ces derniers, un écrin d'accompagnement.
- Les espaces verts communs des opérations devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération, par une haie, simple ou mixte.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé.

**ZONE UE****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient publics ou privés.

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

**RAPPELS**

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

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal.
- b) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- c) les dépôts de véhicules hors d'usage.

**ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions et installations ne figurant pas dans la liste citée à l'article UE 1 sont admises.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous conditions :

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les annexes dès lorsqu'elles sont liées à une construction d'habitation existante dans la zone,
- d) Le changement de destination des bâtiments,
- e) Les aires de stationnement de véhicules et parcs de stationnement urbain,
- f) Les affouillements et exhaussement du sol répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- g) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les mobil homes.

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

**VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m, dont 5 m le plus généralement réservés à la chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****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 du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

**ASSAINISSEMENT****a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la collectivité.

**b) Eaux usées**

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

**RÉSEAUX DIVERS**

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

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations balcons non compris, peuvent respecter un libre recul par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer en retrait de l'alignement des dites voies.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction peut être implantée en ordre semi continu ou discontinu.

En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative touchant une voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle même l'exige.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction.

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées à mi-longueur de la façade.

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder au niveau du sol avant travaux 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de changement de destination de bâtiments existants qui seraient érigés selon des prescriptions différentes du présent article.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et avec les lieux.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le constructeur soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

### a) Toitures

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les bâtiments autres que l'habitation peuvent être couverts de matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, de type zinguée ou non, peinte ou non,
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

### b) Murs

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

## ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage de commerce et de bureaux, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être réalisée.

## ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 5% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

**ZONE UY****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt et de bureaux.

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

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UY1 - 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 UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau,
- b) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone. 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 ne dépasseront pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- c) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules, en dehors des dépôts de véhicules hors d'usage,
- d) les aires de dépôt et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- e) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).

En outre, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

**ARTICLE UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 9 m, dont 6 m le plus généralement réservés à la chaussée. Pour une voie en sens unique, une largeur de plateforme de 4,50 mètres minimum.

Les voies en impasse ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 5 unités foncières, et ne doivent pas avoir une longueur de plus de 20 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture de voies piétonnes ou cyclables ouvertes au public pourra être exigée par la commune notamment pour desservir des espaces ou équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

**ARTICLE UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****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 du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

**ASSAINISSEMENT****a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la collectivité.

**b) Eaux usées**

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

**RÉSEAUX DIVERS**

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

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**ARTICLE UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait :

- doit être compris entre 6 et 10 mètres de la limite du domaine public le long de la RD118 et de la RD911 ;
- doit être compris entre 5 et 10 mètres pour les autres voies.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport aux deux voies.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Sur les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique.
- c) Dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement paysagées ou pour respecter des plantations existantes.
- d) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, 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 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

**ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

**ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 %.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres, mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, à partir du sol avant travaux, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

**ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le constructeur soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Les bâtiments autres que l'habitation peuvent être couverts de matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Pour favoriser l'intégration des espaces de stockage, ces derniers seront placés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles de la rue.

**a) Matériaux et couleurs**

Les bâtiments seront revêtus de bardage de nuances de vert, gris ou sable.

Un soubassement de nature différente pourra être autorisé.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal (tel que : pavillon d'entrée, annexes techniques, etc...) seront traités avec la même facture architecturale que le bâtiment principal.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de construction.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et /ou de climatisation, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

**b) Toitures**

Dans le cas de toitures en pente, la pente sera comprise entre 25 et 50 %. La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de type romane ou canal. Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'annexes à une construction se limitant à une surface au sol de 30 m<sup>2</sup>.

Les antennes, paraboles, blocs de climatisation ou autres dispositifs techniques seront placés de manière discrète.

Les autres types de couvertures peuvent être réalisés correspondant à un parti architectural affirmé.

**c) Clôtures**

Seuls sont autorisés en façade :

- les grilles ou tout type de claustra (bois, maçonnerie, etc...) sur un mur bahut d'au maximum 70 cm de haut.
- les treillages métalliques doublés d'une haie vive.

- les murs d'une hauteur maximale de 2 m.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,30 mètres.

#### **ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

D'une manière générale, pour toute construction nouvelle, doivent être aménagés des places de stationnement couvertes et accessibles depuis l'espace public pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surfaces minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher.

Il doit être aménagé, au minimum, pour les constructions :

- pour les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt : 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- pour les constructions à usage de commerce et de bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations :

- soit en aménageant les aires de stationnement prévues ci-dessus sur le terrain-même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier ;
- soit s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

#### **ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sauf nécessité d'intérêt général, les plantations ou espaces boisés existants devront être conservés ou remplacés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain d'assiette.

L'intégration paysagère des constructions ou installations sera obligatoirement étudiée à travers l'implantation de la végétation existante. Les principes de traitement paysager propre à respecter les paysages sont les suivants :

- L'implantation des sujets de hautes tiges se fera, de préférence, par bouquets (et de manière non linéaire en limite de parcelle).
- Le principe n'est pas de créer un écran opaque masquant complètement les constructions ou installations mais de disposer, aux abords de ces derniers, un écrin d'accompagnement.
- Les espaces verts communs des opérations devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération, par une haie, simple ou mixte.
- Les places de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

**ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**

**ZONE 1AU****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces et de bureaux, d'artisanat et d'entrepôts sous conditions, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

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 présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement (Cf. article 1AU2).

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

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel, agricole.
- b) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les mobil homes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- e) L'extension, le changement d'aspect (façade et toiture) des éléments répertoriés au titre du L.123-1-5 7° (ancien L.123-1 7°).

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

**b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

A condition que (conditions cumulées) :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (cf. pièce « **Orientations d'Aménagement** » du présent Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

Sont admises les constructions et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations répondant au caractère du secteur concerné, sous réserve d'éviter les nuisances possiblement engendrées ;
- b) Les constructions à usage artisanal à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- c) Les constructions à usage d'entrepôt à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être liées à une activité présente dans la zone ;
- d) Les affouillements et exhaussement du sol répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- e) Les aménagements ou changement de destination des éléments de patrimoine devront respecter l'aspect de la toiture et de la façade initiales.

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

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m, dont 5 m le plus généralement réservés à la chaussée. Pour une voie en sens unique, une largeur de chaussée de 3,50 mètres minimum.

Une largeur de plateforme de 4 m est toutefois admise pour la desserte de trois logements au plus.

Les voies en impasse ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 10 logements, et ne doivent pas avoir une longueur de plus de 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture de voies piétonnes ou cyclables ouvertes au public pourra être exigée par la commune notamment pour desservir des espaces ou équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

Concernant le positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique, l'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

#### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **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 du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la collectivité.

###### **b) Eaux usées**

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

Si le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif de traitement individuel, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire lors de sa réalisation, conforme à la réglementation en vigueur.

##### **RÉSEAUX DIVERS**

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

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La surface du terrain devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur lorsque celui-ci est uniquement possible.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être au minimum de 5 mètres. Dans le cas de constructions aux abords de la RD911, ce recul devra être de 25 mètres au minimum par rapport à l'axe.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, ces prescriptions doivent être respectées par rapport aux deux voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Sur les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique.
- c) Pour toute opération, autre que la construction d'une habitation individuelle, portant sur un terrain d'au moins 1500 m<sup>2</sup>, pour favoriser l'inscription du projet dans le site urbain. La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.
- d) Dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement paysagées ou pour respecter des plantations existantes.
- e) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles doivent être éloignées des dites limites par une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur prise à l'égout du toit avec un minimum de 4 m.

Les annexes construites en limite séparative sont permises à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur à l'égout.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- c) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exige et dans la limite de la hauteur initiale.
- d) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Des constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain. Elle peut être portée à 72 % dans le cas d'opérations de logements conventionnés.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction.

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées à mi-longueur de la façade.

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder au niveau du sol avant travaux :

- 7 mètres à l'égout des couvertures, et R+ 1;
- 9 mètres au faitage.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le constructeur soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Les réhabilitations ou aménagements de construction existante non conforme peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, pour tenir compte du caractère architectural de la construction et à condition que cela ne conduise pas à conserver une situation portant une atteinte à la facture architecturale du bâtiment.

### a) Toitures

Dans le cas de toitures en pente, la pente sera comprise entre 25 et 50 %. La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de type romane ou canal. Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'annexes à une construction se limitant à une surface au sol de 30 m<sup>2</sup>.

Les antennes, paraboles, blocs de climatisation ou autres dispositifs techniques seront placés de manière discrète.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux, dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les autres types de couvertures peuvent être réalisés en matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, de type zinguée ou non, peinte ou non,
- les matériaux de type translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

### b) Murs

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les enduits au mortier de ciment laissé apparent.

La couleur des enduits restera dans des tonalités des pierres du pays ou dans des teintes ocres clairs.

Lorsque les murs sont en matériau de type bois ou similaire, les teintes seront soit soutenues, proches du noir, soit liées au vieillissement naturel du bois, sans lasure, soit blanchis à la chaux.

### c) Clôtures

Les clôtures devront être implantées à l'alignement et/ou le long des limites séparatives. Elles seront intégrées à une haie vive.

Sont autorisés :

- les murs hauts permettant d'assurer la continuité du bâti, réalisés avec le même soin que la façade, à condition de ne pas excéder 2 mètres ;
- les grilles ou tout type de claustra (bois, maçonnerie, etc...) sur un mur bahut d'au maximum 70 cm de haut, à l'exception des palissades ;
- les treillages métalliques doublés d'une haie vive.

Les murs seront enduits dans une tonalité cohérente avec l'environnement architectural et le bâti de la parcelle.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2 mètres.

## ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être aménagé, au minimum, pour les constructions :

- à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement créé ;
- pour les constructions à usage artisanal : 2 places de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerce et de bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations :

- soit en aménageant les aires de stationnement prévues ci-dessus sur le terrain-même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier ;
- soit s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

## ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sauf nécessité d'intérêt général, les plantations ou espaces boisés existants devront être conservés ou remplacés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain d'assiette.

L'intégration paysagère des constructions ou installations sera obligatoirement étudiée à travers l'implantation de la végétation existante. Les principes de traitement paysager propre à respecter les paysages sont les suivants :

- L'implantation des sujets de hautes tiges se fera, de préférence, par bouquets (et de manière non linéaire en limite de parcelle).
- Le principe n'est pas de créer un écran opaque masquant complètement les constructions ou installations mais de disposer, aux abords de ces derniers, un écrin d'accompagnement.
- Les espaces verts communs des opérations devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération, par une haie, simple ou mixte.
- Les places de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

<b>ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>
--

Non réglementé.

## ZONE 1AUY

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de commerces, d'hébergement hôtelier et de bureaux, d'artisanat et d'entrepôt ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

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 présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2).

Deux secteurs sont inclus dans la zone :

- le secteur 1AUYa, correspondant principalement à un développement commercial à « Labade » et à « Peyrat » ;
- le secteur 1AUYb, correspondant principalement à un développement artisanal et industriel à « Cote du Casse ».

### RAPPELS

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

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUY2 est interdite.

### ARTICLE 1AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

#### b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (cf. pièce « **Orientations d'Aménagement** » du présent Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations, en secteur 1AUYa, portent sur une surface minimum de 2 000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » est inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>.
- les opérations, en secteur 1AUYb, portent sur une surface minimum de 4 000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » est inférieure à 4 000 m<sup>2</sup>.

Sont alors admises en secteur **1AUYa**, les constructions à vocation de commerces, de bureaux et leurs aménagements connexes, d'équipements d'intérêt collectif.

Sont également admises les constructions à usage d'habitat à condition d'être implantées en R+1.

En outre, les aires de dépôt et de stockage sont autorisées dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Sont alors admises en secteur **1AUYb** les constructions à vocation de d'artisanat, de bureaux, d'entrepôt, d'équipements d'intérêt collectif, et leurs aménagements connexes.

En outre, les aires de dépôt et de stockage sont autorisées dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

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

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 9 m, dont 6 m le plus généralement réservés à la chaussée. Pour une voie en sens unique, une largeur de plate-forme de 4,50 mètres minimum.

Les voies en impasse ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 5 unités foncières, et ne doivent pas avoir une longueur de plus de 20 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture de voies piétonnes ou cyclables ouvertes au public pourra être exigée par la commune notamment pour desservir des espaces ou équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

**ARTICLE 1AUY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****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 du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

**ASSAINISSEMENT****a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la collectivité.

**b) Eaux usées**

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

**RÉSEAUX DIVERS**

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

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

**ARTICLE 1AUY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être :

- de 25 mètres minimum pour la RD 911 (par rapport à l'axe) ;
- compris entre 0 et 10 mètres pour les autres voies.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport aux deux voies.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Sur les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique.
- c) Dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement paysagées ou pour respecter des plantations existantes.

- d) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, 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 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

#### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 %.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres, mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, à partir du sol avant travaux, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

#### **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le constructeur soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Les bâtiments autres que l'habitation peuvent être couverts de matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Pour favoriser l'intégration des espaces de stockage, ces derniers seront placés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles de la rue.

##### **a) Matériaux et couleurs**

Les bâtiments seront revêtus de bardage de nuances soutenues.

Un soubassement de nature différente pourra être autorisé.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal (tel que : pavillon d'entrée, annexes techniques, etc...) seront traités avec la même facture architecturale que le bâtiment principal.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de construction.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et /ou de climatisation, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Lorsque les murs sont en matériau de type bois ou similaire, les teintes seront soit soutenues, proches du noir, soit liées au vieillissement naturel du bois, sans lasure, soit blanchis à la chaux.

### **b) Toitures**

Dans le cas de toitures en pente, la pente sera comprise entre 25 et 50 %. La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de type romane ou canal. Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'annexes à une construction se limitant à une surface au sol de 30 m<sup>2</sup>.

Les antennes, paraboles, blocs de climatisation ou autres dispositifs techniques seront placés de manière discrète.

Les autres types de couvertures peuvent être réalisés correspondant à un parti architectural affirmé.

### **c) Clôtures**

Seuls sont autorisés en façade :

- les grilles ou tout type de claustra (bois, maçonnerie, etc...) sur un mur bahut d'au maximum 70 cm de haut.
- les treillages métalliques doublés d'une haie vive.
- les murs d'une hauteur maximale de 2 m.

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,30 mètres.

## **ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

D'une manière générale, pour toute construction nouvelle, doivent être aménagés des places de stationnement couvertes et accessibles depuis l'espace public pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surfaces minimale de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher.

Il doit être aménagé, au minimum, pour les constructions :

- pour les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerce et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le pétitionnaire satisfait à ces obligations :

- soit en aménageant les aires de stationnement prévues ci-dessus sur le terrain-même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier ;
- soit s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 200 mètres de l'opération.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

#### **ARTICLE 1AUY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Sauf nécessité d'intérêt général, les plantations ou espaces boisés existants devront être conservés ou remplacés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain d'assiette.

L'intégration paysagère des constructions ou installations sera obligatoirement étudiée à travers l'implantation de la végétation existante. Les principes de traitement paysager propre à respecter les paysages sont les suivants :

- L'implantation des sujets de hautes tiges se fera, de préférence, par bouquets (et de manière non linéaire en limite de parcelle).
- Le principe n'est pas de créer un écran opaque masquant complètement les constructions ou installations mais de disposer, aux abords de ces derniers, un écrin d'accompagnement.
- Les espaces verts communs des opérations devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération, par une haie, simple ou mixte.
- Les places de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

#### **ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**ZONE 2AU****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme au sud du bourg, dans la zone d'agglomération urbaine à *Monestier*.

Les voies publiques et/ou les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

**ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2 est interdite.

**ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sont admis :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- e) L'extension, le changement d'aspect (façade et toiture) des éléments répertoriés au titre du L.123-1-5 7° (ancien L.123-1 7°).

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

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être compris entre 0 et 10 mètres.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.
- b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**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 ET DE PLANTATIONS  
– ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant la RN21 et par la zone inondable du ruisseau de Cambes.

### RAPPELS

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

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
- e) Certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3 1° du code de l'urbanisme (voir repérage aux documents graphiques du zonage).
- f) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir (voir repérage aux documents graphiques du zonage).

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article A 2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après, en dehors des secteurs inondables identifiés sur le plan « règlement : pièce graphique » lorsque la hauteur d'eau la plus forte connue est supérieure à 1 mètre :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- c) Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique du règlement, au titre de l'article L.123-3, 1°.
- d) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°). Les aménagements ou changement de destination des éléments de patrimoine devront respecter l'aspect de la toiture et de la façade initiales.

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

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

**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.

**ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****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 du terrain d'assiette.

**ASSAINISSEMENT****a) Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**RESEAU ELECTRIQUE**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent 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****a) En dehors des espaces urbanisés, ce recul doit être au minimum de :**

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la déviation de la RN21, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN21 ; en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD911.

**Dispositions applicables le long des axes à grande circulation, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme** - Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres ou de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées, au regard du statut de déviation de la dite voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 m par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

b) **Pour les autres cas**, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer

- de 5 mètres de l'alignement ;
- de 6 mètres de la limite du domaine public pour les RD118, 223, 226, 446 pour toutes les constructions.

Sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- Lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout est fixée à 7 m soit R+1 pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à 9 m pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc.).

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Une attention particulière sera portée à l'orientation du bâtiment et à son implantation dans l'environnement (prise en compte de la topographie et des perspectives environnantes, intégration dans les paysages naturels ou bâtis).

La division du bâtiment en volumes fonctionnels sera recherchée afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

### FAÇADES

Les coloris des façades, de couleur sombre et non agressive, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

### COUVERTURES

A défaut de couvertures en tuiles, les teintes vives seront évitées : mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement.

**BATIMENTS ANNEXES** tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

La typologie des constructions devra s'intégrer à la topographie du terrain et respecter le cadre bâti environnant au niveau des teintes, des enduits, de la pente du toit, de la couverture et des proportions des ouvertures.

Les antennes, paraboles, blocs de climatisation ou autres dispositifs techniques seront placés de manière discrète.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux, dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal.

- **TOITURES** : Dans le cas de toitures en pente, la pente sera comprise entre 25 et 50 %. La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de type romane ou canal. Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'annexes à une construction se limitant à une surface au sol de 30 m<sup>2</sup>.

Les antennes, paraboles, blocs de climatisation ou autres dispositifs techniques seront placés de manière discrète.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les autres types de couvertures peuvent être réalisés en matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Dans tous les cas, sont proscrits : la tôle ondulée, de type zinguée ou non, peinte ou non ; les matériaux de type translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

- **FAÇADES** : Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS 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 A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sauf nécessité d'intérêt général, les plantations ou espaces boisés existants devront être conservés ou remplacés.

L'intégration paysagère des constructions ou installations sera obligatoirement étudiée à travers l'implantation de la végétation existante. Les principes de traitement paysager propre à respecter les paysages sont les suivants :

- L'implantation des sujets de hautes tiges se fera, de préférence, par bouquets (et de manière non linéaire en limite de parcelle).
- Le principe n'est pas de créer un écran opaque masquant complètement les constructions ou installations mais de disposer, aux abords de ces derniers, un écrin d'accompagnement.
- En limite d'unité foncière et/ou de parcelle recevant les constructions ou installations, une haie simple sera obligatoirement plantée. Cette haie simple devra ne pas être continue afin de ne pas enclore artificiellement la parcelle. Les limites d'unité foncière et/ou de parcelle devront être plantées au minimum sur 70% de leur linéaire.

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

**ZONE N****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains généralement non équipés qui constituent soit :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis (N1) insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis isolés (N2) à vocation d'activité artisanale, commerciale, d'entrepôt ou industrielle insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques, notamment liés à des secteurs inondables (vallées du Cambes et de la Masse) ou à une ancienne carrière (N3) ;
- des secteurs bâtis de taille et de capacité d'accueil limitées (Nh) à vocation principale d'habitat, insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de développer de manière mesurée.

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant la RN21 et par la zone inondable du ruisseau du Cambes et de la Masse.

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

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.
- d) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

- Les locaux nécessaires à l'exploitation forestière en dehors des secteurs inondables identifiés sur le plan « règlement : pièce graphique » lorsque la hauteur d'eau la plus forte connue est supérieure à 1 mètre.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°). Les aménagements ou changement de destination des éléments de patrimoine devront respecter l'aspect de la toiture et de la façade initiales.

**En secteur N1** sont autorisés, en dehors des secteurs inondables identifiés sur le plan « règlement : pièce graphique » lorsque la hauteur d'eau la plus forte connue est supérieure à 1 mètre :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'habitat.
- L'extension des bâtiments existants, . La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder 30% de la superficie du bâtiment existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Sous réserve d'être étroitement liés à un bâtiment existant : les piscines, les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris. La surface de plancher réalisée ne pourra excéder 30% de la superficie du bâtiment existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°). Les aménagements ou changement de destination des éléments de patrimoine devront respecter l'aspect de la toiture et de la façade initiales.

**En secteur N2** sont autorisés, en dehors des secteurs inondables identifiés sur le plan « règlement : pièce graphique » lorsque la hauteur d'eau la plus forte connue est supérieure à 1 mètre :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, en cas de changement de destination desdits bâtiments à vocation commerciale, artisanale, d'hébergement hôtelier, de bureaux ou de fonction d'entrepôt.
- L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre brute réalisée en extension ne pourra excéder 30% de la superficie du bâtiment existant et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Sous réserve d'être étroitement liés à un bâtiment existant : les annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris. La surface de plancher réalisée ne pourra excéder 30% de la superficie du bâtiment existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

**En secteur N3** sont autorisés :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, en cas de changement de destination desdits bâtiments à vocation d'industrie, de fonction d'entrepôt ou d'intérêt collectif et à condition d'être lié à l'utilisation du site de dépôt de déchets inertes.
- L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre brute réalisée en extension ne pourra excéder 30% de la superficie du bâtiment existant et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'exhaussement des sols en lien avec la gestion des déchets inertes du site.

**En secteur Nh** sont autorisés, en dehors des secteurs inondables identifiés sur le plan « règlement : pièce graphique » lorsque la hauteur d'eau la plus forte connue est supérieure à 1 mètre :

- La construction de bâtiments à vocation d'habitat, d'équipements d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne créent pas de besoins nécessaires en matière de desserte en réseaux et voiries ;

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments à vocation d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'habitat.
- L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder 30% de la superficie du bâtiment existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Sous réserve d'être étroitement liés à un bâtiment existant : les piscines, les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris. La surface de plancher réalisée ne pourra excéder 30% de la superficie du bâtiment existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°). Les aménagements ou changement de destination des éléments de patrimoine devront respecter l'aspect de la toiture et de la façade initiales.

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

#### **ACCES**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

#### **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.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **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 du terrain d'assiette.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

##### **b) Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### **RESEAU ELECTRIQUE**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

a) **En dehors des espaces urbanisés, ce recul doit être au minimum de :**

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la déviation de la RN21, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN21 ; en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD911.

**Dispositions applicables le long des axes à grande circulation, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme** - Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres ou 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées, au regard du statut de déviation de la dite voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 m par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

b) **Pour les autres cas**, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer

- de 5 mètres de l'alignement ;
- de 6 mètres de la limite du domaine public pour les RD118, 223, 226, 446 pour toutes les constructions.

Sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- Lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparatives dans la limite de 4 mètres de hauteur à l'égout.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur N<sub>h</sub> ce coefficient est fixé à 0,20. Non réglementé dans les autres cas.

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

La hauteur à l'égout est fixée à **7 m** soit **R+1** pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à **9 m** pour les autres bâtiments, hauteur au faîtage. Les annexes sont limitées à 4 mètres de hauteur à l'égout.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques des bâtiments d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 11 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

Dans le cadre d'une rénovation, on veillera au maintien de l'aspect extérieur du bâtiment notamment en prenant en compte le respect de la volumétrie, l'ordonnancement et la proportion des ouvertures, le type de matériaux employés. Il pourra être possible d'annexer des éléments contemporains sur une partie du bâtiment à condition que cela mette en valeur le bâti traditionnel.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le constructeur soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

La typologie des constructions devra s'intégrer à la topographie du terrain et respecter le cadre bâti environnant au niveau des teintes, des enduits, de la pente du toit, de la couverture et des proportions des ouvertures.

Les antennes, paraboles, blocs de climatisation ou autres dispositifs techniques seront placés de manière discrète.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux, dans le même esprit et le même coloris que le bâtiment principal.

**TOITURES**

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les autres types de couvertures peuvent être réalisés en matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, de type zinguée ou non, peinte ou non,
- les matériaux de type translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

Les toitures monopente sont autorisées dans le cas d'annexes à une construction se limitant à une surface au sol de 30 m<sup>2</sup>.

**FAÇADES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

### **CLOTURES**

Les éventuelles clôtures devront être implantées le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle liée à une servitude particulière. Elles seront intégrées à une haie vive.

Le cas échéant, les murs bahuts seront enduits dans une tonalité cohérente avec l'environnement architectural et le bâti de la parcelle.

La hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,70 mètre et la hauteur totale des clôtures 1,50 mètre.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS 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 N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sauf nécessité d'intérêt général, les plantations ou espaces boisés existants devront être conservés ou remplacés.

L'intégration paysagère des constructions ou installations sera obligatoirement étudiée à travers l'implantation de la végétation existante. Les principes de traitement paysager propre à respecter les paysages sont les suivants :

- L'implantation des sujets de hautes tiges se fera, de préférence, par bouquets (et de manière non linéaire en limite de parcelle).
- Le principe n'est pas de créer un écran opaque masquant complètement les constructions ou installations mais de disposer, aux abords de ces derniers, un écrin d'accompagnement.
- En limite d'unité foncière et/ou de parcelle recevant les constructions ou installations, une haie simple sera obligatoirement plantée. Cette haie simple devra ne pas être continue afin de ne pas enclore artificiellement la parcelle. Les limites d'unité foncière et/ou de parcelle devront être plantés au minimum sur 70% de leur linéaire.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.