

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**CASTELJALOUX**

REVISION N° 4  
MODIFICATION N° 1

## RÈGLEMENT

Date du PLU approuvé : 28 Septembre 2007

Date du PLU modifié : 27 Mars 2009

**4 – 1**

<b>TABLE DES MATIERES</b>
---------------------------

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE UA	6
ZONE UB	14
ZONE UC	21
ZONES UX, UXc	28
ZONES AU, 2AU	34
ZONE AUX	41
ZONE A	47
ZONES N (Nr, NL, Ne, Nh)	52
Annexe – définitions	59

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

### **ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- 1 – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
  - R.111-2 : Salubrité et sécurité publique
  - R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
  - R.111-15 : Respect de l'environnement
  - R.111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique
- 2 – Les servitudes d'utilité publiques
- 3 – Les règles spécifiques des lotissements :
  - Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme.
- 4 – L'article L.111-1-4 relatif aux espaces non urbanisés situés le long des autoroutes, routes expresses, déviations et routes classées à grande circulation.
- 5 – En application de l'article « R.123-11 – alinéa h » du code de l'urbanisme, le périmètre où le permis de démolir est obligatoire est l'ensemble du territoire communal.

### **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

**1 – Les zones urbaines** : sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

UA : le centre historique

UB : les faubourgs

UC : les quartiers résidentiels

UX : la zone d'activités

**2 – Les zones à urbaniser**, non équipées, sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services urbanisables suivant les règles du PLU.

AU : les secteurs à dominante d'habitat à urbaniser à court terme

AUX : l'extension Nord de la zone d'activités UX

2AU : secteur à COS zéro

**3 – Les zones agricoles et naturelles** : non équipées et non constructibles sauf extension ou construction limitée sont :

A : les zones agricoles

Nr : les secteurs naturels environnementaux

NL : les secteurs de loisirs

Ne : les secteurs naturels permettant l'extension, le changement d'affectation et la construction des annexes

Nh : les secteurs naturels constructibles permettant l'extension, le changement d'affectation et la construction limitée de logements et des annexes

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du code de l'urbanisme,
- les terrains sur lesquels s'applique l'obligation de plantations à réaliser, en surface ou en alignement,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés sur le plan de zonage du présent PLU et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-2 et R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone.

Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## **ARTICLE V – DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE INONDABLE**

La zone inondable est délimitée sur le plan de zonage par une trame particulière. Les secteurs inondables sont indicés i.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent en sus du règlement de zone :

- les constructions neuves sont interdites,
- les changements de destination sont autorisés, à l'exception de ceux conduisant à la création de logement ou d'établissements sensibles,
- l'extension des constructions existantes est autorisée ; les planchers habitables créés seront soit au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (cf. Atlas des Zones Inondables de l'Avance), soit limités à 30 m<sup>2</sup>,
- la construction d'annexes est autorisée,
- les biens vulnérables et les produits polluants seront placés au dessus de la cote de référence.

**ZONE UA**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit du centre historique de Casteljaloux dont la valeur patrimoniale est à préserver. Il constitue une zone très dense à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Les constructions y sont implantées en continu ou en semi continu.*

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**I – RAPPELS**

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

**ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les lotissements à usage d'activités, tout nouvel entrepôt, les dépôts de ferraille ou gravats, de vieux véhicules et de véhicules accidentés et les installations d'élimination des déchets,
- b) les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole,
- c) les habitations légères,
- d) les terrains de camping ou de caravanes,
- e) les constructions à usage d'habitat collectif de loisirs et les garages collectifs de caravanes,
- f) les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction,
- g) dans les rues principales suivantes : Grand Rue, place de la République, place Gambetta, place Jean Jaurès, boulevard Victor Hugo, rue de Veyries, les réalisations de garages sont interdites,
- h) le changement de destination des commerces en habitation en rez-de-chaussée dans la Grand Rue, la place Jean Jaurès, la place de la République et la place Gambetta.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, soumises à conditions particulières :

- a) les constructions liées au caractère général de la zone, tels que habitations, commerces, services, sous réserve de la conservation ou de la réhabilitation des façades existantes sur rue, pour les parcelles repérées par des astérisques au plan de zonage de la zone UA, et du respect de la régularité des alignements de façade (construction en continu, hauteurs de corniche alignées) pour les rues repérées sur le plan de zonage de la zone UA.
- b) les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisance de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- c) la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, d'insalubrité, de tranquillité,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- d) la reconstruction à l'identique après sinistre.
- e) dans le secteur submersible UA<sub>i</sub>, indiqué sur le plan de zonage, les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation conformément aux prescriptions édictées par l'atlas des zones inondables de l'Avance dans les dispositions générales du présent règlement (chapitre V).
- f) le changement de destination des commerces prévu dans l'article 1 devra respecter l'architecture de l'immeuble.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – 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 fond 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 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## **2 – 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 desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées quand il existe, en respectant les prescriptions définies au règlement d'assainissement approuvé. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 06 mai 1996) est obligatoire. Il sera mis en place après une étude du sol à la parcelle afin de vérifier l'adéquation entre la filière choisie, la perméabilité du sol en place et la nature du projet.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire dès sa mise en œuvre dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

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

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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.



### **3 – RESEAUX DIVERS**

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doit être souterrain. Cette disposition est obligatoire pour toute construction.

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **ARTICLES UA 6, 7 et 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

– par rapport **aux voies et emprises publiques** :

- Implantation des constructions principales obligatoire à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

– par rapport **aux limites séparatives** :

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales aboutissant sur une voie.
- L'implantation des constructions sera en continu (mitoyen) dans une bande de 16 mètres à partir de l'alignement.
- L'implantation des constructions sera autorisée en discontinu au-delà d'une bande de 16 mètres (pour annexes par exemple).

– **les unes par rapport aux autres** :

- Implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

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

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées en recul et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement intérieur de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- c) dans le cas d'un plan de masse d'ensemble, qui propose un plan d'aménagement détaillé avec traitement paysager, qualification de l'espace public.

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- b) Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### **2 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'alignement sera équivalente à la moyenne des constructions mitoyennes ou égale à l'une des deux sans pouvoir excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur pour des bâtiments publics à usage scolaire, sportif, sanitaire ou hospitalier ou des équipements publics d'infrastructures, pourra être admis.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Constructions :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Le volume et l'implantation des annexes devront particulièrement être étudiés pour ne pas porter atteinte au site.

- a) Pour les constructions neuves et rénovations de constructions n'entrant pas dans les typologies des alinéas b), c) et d) :

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs,
- accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site,
- alignement des ouvertures sur des axes verticaux régulièrement espacés,
- proportion des ouvertures avec un rapport H/L de l'ordre de 2 à 3,
- interdiction des ouvertures des portes larges (portes de garages) dans les rues principales (Grand Rue, place de la République, place Gambetta, place Jean Jaurès, boulevard Victor Hugo, rue de Veyries),

- dans le cas d'une construction traditionnelle : couvertures en tuiles avec pente maximum de 33 %. Toutefois, pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes,
- les enduits sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre,
- les menuiseries (portes, fenêtres, volets, avant toits) seront en bois,
- les peintures de menuiseries seront dans des teintes gris clair et gris coloré.

b) Pour les rénovations de constructions à colombages :

- conservation des structures bois apparentes protégées par une lasure ou un vernis coloré ton bois quand leur état et leur aspect le permettent,
- utilisation du bois comme seul matériau pour les menuiseries, volets, avant toits et tout autre élément apparent des façades,
- les enduits, rustiques sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités suivantes : beiges, blanc cassé.

c) Pour les rénovations de constructions à appareillage pierre :

- accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site,
- conservation des ouvertures existantes ou d'origine sur des axes verticaux régulièrement espacés,
- interdiction des ouvertures des portes larges (portes de garages) dans les rues principales (Grand rue, place de la République, place Gambetta, place Jean Jaurès, boulevard Victor Hugo, rue de Veyries),
- ravalement et mise en valeur des pierres, quand leur aspect et leur dureté le permettent,
- couvertures en tuiles avec pente maximum de 33 %. Toutefois, pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes,
- les enduits sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre,
- les menuiseries (portes, fenêtres, volets, avant toits) seront en bois,
- les peintures de menuiseries seront dans des teintes gris clair et gris coloré,

d) Pour les rénovations de constructions à remplissage de moellons non appareillés :

- accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site,
- conservation des ouvertures existantes ou d'origine sur des axes verticaux régulièrement espacés,
- interdiction des ouvertures des portes larges (portes de garages) dans les rues principales (Grand rue, place de la République, place Gambetta, place Jean Jaurès, boulevard Victor Hugo, rue de Veyries),

- dans le cas d'une construction traditionnelle : couvertures en tuiles avec pente maximum de 33 %. Toutefois, pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes,
- les enduits sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre,
- les menuiseries (portes, fenêtres, volets, avant toits) seront en bois,
- les peintures de menuiseries seront dans des teintes gris clair et gris coloré.

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales, quand elles sont accolées à celles-ci et quand elles sont implantées en limite séparative.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc... Les briques creuses et les agglomérés destinés à être enduits le seront obligatoirement et sans délai.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou de récupération.

#### **Clôtures :**

##### **– Clôtures sur domaine public :**

Elles sont traitées de façon cohérente avec les constructions et feront l'objet d'une autorisation de travaux.

Elles sont constituées :

- de mur enduit ou en pierre avec couronnement formant larmier de hauteur constante (1,40 m maximum côté domaine public) éventuellement doublé de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m. Les enduits seront grattés fin ou peints et choisis dans les teintes beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.
- de grille en serrurerie de couleur foncée, de hauteur 1,40 m maximum (côté domaine public), éventuellement doublée de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m et posés sur une bordure en maçonnerie d'une hauteur de 15 cm environ ou sur un muret enduit avec couronnement formant larmier de hauteur constante (1 m maximum côté domaine public).

Tout autre type de clôture sera interdit, sauf justification liée aux abords immédiats, ou à l'existence d'un plan d'ensemble sur la rue, validé par la municipalité.

##### **– Clôtures séparatives :**

Les clôtures séparatives seront limitées à une hauteur de 1,80 m par rapport au point le plus haut du sol naturel avant travaux.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations, notamment sur les aires de stationnement et les places doivent être conservées ou remplacées.

Lors de la plantation, les arbres auront au minimum un diamètre de 60 mm et une hauteur de déploiement de 2 mètres.

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

Non réglementé.

**ZONE UB**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit des faubourgs de Casteljalous constitués de quartiers assez denses à caractère d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments seront édifiés à proximité de l'alignement en ordre continu ou semi continu.*

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**I – RAPPELS**

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les lotissements à usage d'activités, tout nouvel entrepôt, les dépôts de ferraille, de vieux véhicules et de véhicules accidentés, les installations d'élimination des déchets et les constructions à usage industriel,
- b) les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole,
- c) les carrières et gravières,
- d) les terrains de camping ou de caravanes et les aires naturelles de camping,
- e) les habitations légères,
- f) les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

**ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, soumises à conditions particulières :

- a) les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisance de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- b) la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- c) la reconstruction à l'identique après sinistre.
- d) dans les secteurs submersibles UBi indiqués sur le plan de zonage, les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation conformément aux prescriptions édictées par l'atlas des zones inondables de l'Avance dans les dispositions générales du présent règlement (chapitre V).
- e) le stationnement isolé de toute caravane.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – 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 fond 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 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Au lieu dit Bas-Lanin, pour être constructible, tout terrain doit être desservi soit par la voie communale soit par des servitudes de passage à travers les parcelles attenantes mais en aucun cas par la RD 655.

#### **2 – VOIRIE**

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

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées quand il existe, en respectant les prescriptions définies au règlement d'assainissement approuvé. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 06 mai 1996) est obligatoire. Il sera mis en place après une étude du sol à la parcelle afin de vérifier l'adéquation entre la filière choisie, la perméabilité du sol en place et la nature du projet.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire dès sa mise en œuvre dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

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

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront absorbées ou retenues sur le terrain, de façon à ne pas rejeter davantage d'eau dans le réseau public après réalisation du projet, qu'avant. Dans le cas de construction à usage non individuel, une notice hydraulique décrira les modes de traitement et justifiera par le calcul les objectifs fixés.

### **3 – RESEAUX DIVERS**

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doit être souterrain. Cette disposition est obligatoire pour toute construction.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.



## **ARTICLES UB 6, 7 et 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions seront implantées selon les règles suivantes :

**– par rapport aux voies et emprises publiques :**

- à 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales à grande circulation (RD 655 et RD 933) dans les secteurs où les dispositions d'inconstructibilité résultant de l'article L.111-1- 4 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- à 6 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé des RD hormis la RD 11 où le recul sera de 11 mètres minimum.
- Pour les voies communales existantes et à créer, une des façades de la construction principale doit être implantée de 0 à 10 mètres de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé, sauf si le terrain constructible est desservi par une bande d'accès de largeur inférieure ou égale à 6 mètres, auquel cas la construction sera comprise entre 0 et 10 mètres après le chemin d'accès. Quant aux annexes, leur implantation est libre.

Dans le cas où le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie, toujours en fonction de la voie la plus importante (RD à grande circulation, RD et VC).

**– par rapport aux limites séparatives :**

- Soit sur une des limites séparatives si la hauteur ne dépasse pas 7 mètres à l'égout du toit.
- Soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit), avec un minimum de 2 mètres.

**– les unes par rapport aux autres :**

- Implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

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

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées en recul et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement intérieur de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- c) dans le cas d'un plan de masse d'ensemble, qui propose un plan d'aménagement détaillé avec traitement paysager, qualification de l'espace public.
- d) pour une construction d'un établissement hospitalier qui requiert pour des raisons de fonctionnement une implantation particulière.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 50 %.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- b) Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### **2 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou sur l'acrotère ne devra dépasser 9 mètres. Les équipements d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur pour des bâtiments publics à usage scolaire, sportif, hospitalier ou équipements publics d'infrastructures, pourra être admis.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Constructions :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Le volume et l'implantation des annexes devront être particulièrement étudiés pour ne pas porter atteinte au site et aux voisins.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.
- dans le cas d'une construction traditionnelle : couvertures en tuiles avec pente maximum de 33 %. Toutefois, pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.

- dans le cas d'une construction contemporaine de commerces, de services ou de bâtiment public : les toitures terrasses seront acceptées sous réserve d'une justification architecturale et paysagère de l'intégration à l'environnement.
- les enduits, rustiques sur les murs, seront choisis dans les teintes claires et dans les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales, quand elles sont accolées à celles-ci ou quand elles sont implantées en limite séparative.

Les constructions aux façades en bois apparent seront réalisées en référence aux volumétries et aux façades en clins des constructions traditionnelles agricoles du Lot-et-Garonne.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour des bâtiments publics à usage scolaire, sportif, hospitalier ou équipements publics d'infrastructures.

Les matériaux apparents ne présentant pas de bonnes conditions d'intégration à leur environnement pourront être interdits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou de récupération.

### **Clôtures :**

#### **– Clôtures sur domaine public :**

Elles sont traitées de façon cohérente avec les constructions et feront l'objet d'une autorisation de travaux.

Elles sont constituées :

- de mur enduit ou en pierre avec couronnement formant larmier de hauteur constante (1,40 m maximum côté domaine public) éventuellement doublé de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m. Les enduits seront grattés fin ou peints et choisis dans les teintes beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.
- de grillage à maille soudée ou de grille en serrurerie de couleur foncée, d'une hauteur de 1,40 m maximum (côté domaine public), éventuellement doublé de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m et posés sur une bordure en maçonnerie d'une hauteur de 15 cm environ ou sur un muret enduit avec couronnement formant larmier de hauteur constante (1 m maximum côté domaine public).
- d'une haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m avec une bordure en maçonnerie d'une hauteur de 15 cm environ.

Tout autre type de clôture sera interdit, sauf justification liée aux abords immédiats, ou à l'existence d'un plan d'ensemble sur la rue, validé par la municipalité.

**– Clôtures séparatives :**

Les clôtures séparatives seront limitées à une hauteur de 1,80 m par rapport au point le plus haut du sol naturel avant travaux.

**ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement seront prévues à l'air libre, couvertes ou en garage fermé. Dans tous les cas, la superficie minimum pour une place sera de 12,5 m<sup>2</sup> (hors structure). La superficie à prendre en compte globalement pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Il doit être aménagé au moins :

**– pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

1 place de stationnement par logement

**– pour les constructions à usage d'habitation collective :**

1 place de stationnement par logement. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement visiteurs par tranche de 10 logements.

Des emplacements destinés aux deux roues doivent être prévus d'une surface minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement.

Dans le cadre d'un projet d'équipement public (hôpital, maison de retraite ...), les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer.

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les plantations, notamment sur les aires de stationnement et les places doivent être conservées ou remplacées.

Lors de la plantation, les arbres auront au minimum un diamètre de 60 mm et une hauteur de déploiement de 2 mètres.

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

Non réglementé.

**ZONE UC**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Elle correspond à des quartiers résidentiels (lotissements dans les bois), peu denses, à caractère principal d'habitat individuel où les bâtiments seront implantés en retrait de l'alignement.*

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**I – RAPPELS**

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

**ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les lotissements à usage d'activités, tout nouvel entrepôt, les dépôts de ferraille, de vieux véhicules et de véhicules accidentés, les installations d'élimination des déchets et les constructions à usage industriel,
- b) les bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole,
- c) les carrières et gravières,
- d) le stationnement isolé de toute caravane,
- e) les terrains de camping ou de caravanes et les aires naturelles de camping,
- f) les habitations légères,
- g) les habitations à usage d'habitat collectif et garages collectifs de caravanes,
- h) les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

**ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, soumises à conditions particulières :

- a) les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisance de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires

relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

c) la reconstruction à l'identique après sinistre.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – 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 fond 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 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Au lieu dit Pech Embat, pour être constructible, tout terrain doit être desservi par la voie communale mais en aucun cas par la RD 655.

#### **2 – VOIRIE**

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

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## **2 – ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées quand il existe, en respectant les prescriptions définies au règlement d'assainissement approuvé. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 06 mai 1996) est obligatoire. Il sera mis en place après une étude du sol à la parcelle afin de vérifier l'adéquation entre la filière choisie, la perméabilité du sol en place et la nature du projet.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire dès sa mise en œuvre dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

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

### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront absorbées ou retenues sur le terrain, de façon à ne pas rejeter davantage d'eau dans le réseau public après réalisation du projet, qu'avant. Dans le cas de construction à usage non individuel, une notice hydraulique décrira les modes de traitement et justifiera par le calcul les objectifs fixés.

## **3 – RESEAUX DIVERS**

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doit être souterrain. Cette disposition est obligatoire pour toute construction.

## **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLES UC 6, 7 et 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
- **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions seront implantées selon les règles suivantes :

– par rapport **aux voies et emprises publiques** :

- à 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales à grande circulation (RD 655 et RD 933) dans les secteurs où les dispositions d'inconstructibilité résultant de l'article L.111-1- 4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

- à 6 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé des RD hormis la RD 11 où le recul sera de 11 mètres minimum.
- Pour les voies communales existantes et à créer, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé.

Dans le cas où le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie, toujours en fonction de la voie la plus importante (RD à grande circulation, RD et VC).

– par rapport **aux limites séparatives** :

- Soit sur une des limites séparatives si la hauteur ne dépasse pas 7 mètres à l'égout du toit.
- Soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit), avec un minimum de 2 mètres.

– **les unes par rapport aux autres** :

- Implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

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

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées en recul et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement intérieur de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- c) dans le cas d'un plan de masse d'ensemble, qui propose un plan d'aménagement détaillé avec traitement paysager, qualification de l'espace public.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 20 %.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- b) Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### **2 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou sur l'acrotère ne devra dépasser 7 mètres.



Les équipements d'infrastructures seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Constructions :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Le volume et l'implantation des annexes devront être particulièrement étudiés pour ne pas porter atteinte au site et aux voisins.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.
- dans le cas d'une construction traditionnelle : couvertures en tuiles avec pente maximum de 33 %. Toutefois, pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- dans le cas d'une construction contemporaine de commerces, de services ou de bâtiment public : les toitures terrasses seront acceptées sous réserve d'une justification architecturale et paysagère de l'intégration à l'environnement.
- les enduits, rustiques sur les murs, seront choisis dans les teintes claires et dans les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales, quand elles sont accolées à celles-ci ou quand elles sont implantées en limite séparative.

Les constructions aux façades en bois apparent seront réalisées en référence aux volumétries et aux façades en clins des constructions traditionnelles agricoles du Lot-et-Garonne.

Les matériaux apparents ne présentant pas de bonnes conditions d'intégration à leur environnement pourront être interdits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou de récupération.

**Clôtures :**

**– Clôtures sur domaine public :**

Elles sont traitées de façon cohérente avec les constructions et feront l'objet d'une autorisation de travaux.

Elles sont constituées :

- de mur enduit ou en pierre avec couronnement formant larmier de hauteur constante (1,40 m maximum côté domaine public) éventuellement doublé de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m. Les enduits seront grattés fin ou peints et choisis dans les teintes beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.
- de grillage à maille soudée ou de grille en serrurerie de couleur foncée, d'une hauteur de 1,40 m maximum (côté domaine public), éventuellement doublé de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m et posés sur une bordure en maçonnerie d'une hauteur de 15 cm environ ou sur un muret enduit avec couronnement formant larmier de hauteur constante (1 m maximum côté domaine public).
- d'une haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m avec une bordure en maçonnerie d'une hauteur de 15 cm environ.
- en bois d'une hauteur de 1 m maximum, éventuellement doublés de haie vive taillée régulièrement à une hauteur maximum de 1,60 m.

Tout autre type de clôture sera interdit, sauf justification liée aux abords immédiats, ou à l'existence d'un plan d'ensemble sur la rue, validé par la municipalité.

**– Clôtures séparatives :**

Les clôtures séparatives seront limitées à une hauteur de 1,80 m par rapport au point le plus haut du sol naturel avant travaux.

**ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement seront prévues à l'air libre, couvertes ou en garage fermé. Dans tous les cas, la superficie minimum pour une place sera de 12,5 m<sup>2</sup> (hors structure). La superficie à prendre en compte globalement pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Il doit être aménagé au moins :

**– pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

1 place de stationnement par logement

**ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les plantations, notamment sur les aires de stationnement et les places doivent être conservées ou remplacées.

Lors de la plantation, les arbres auront au minimum un diamètre de 60 mm et une hauteur de déploiement de 2 mètres.

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**UX ET UXc**

**CARACTERE DE LA ZONE**

***Il s'agit de la zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales dont les nuisances peuvent créer une incompatibilité avec de l'habitat.***

***La zone UXc, secteur dédié exclusivement aux commerces, correspond à l'emprise des terrains affectés à l'ancienne gare.***

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**I – RAPPELS**

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

**ARTICLE UX et UXc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et utilisations du sol non liées à une activité industrielle, commerciale ou artisanale à l'exception :
  - de l'aménagement, l'extension ou la création d'annexes de bâtiments existants.
  - de la réalisation de logement de gardien et de ces éventuelles annexes (garage, piscine...)

Dans la zone UXc, tout est interdit hormis les constructions liées aux activités commerciales, hôtelières et les occupations décrites à l'articles 2.

**ARTICLE UX et UXc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, soumises à conditions particulières :

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
- b) Les annexes d'habitations (piscine, abri de jardin... liées aux constructions visées à l'alinéa a).
- c) Les installations classés compatibles avec les règles de sécurité et de salubrité en vigueur.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UX et UXc 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – 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 fond 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 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

#### **2 – VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UX et UXc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées quand il existe, en respectant les prescriptions définies au règlement d'assainissement approuvé. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 06 mai 1996) est obligatoire. Il sera mis en place après une étude du sol à la parcelle afin de vérifier l'adéquation entre la filière choisie, la perméabilité du sol en place et la nature du projet.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire dès sa mise en œuvre dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un pré-traitement en fonction du type d'activité. Une convention de raccordement sera établie en fonction des caractéristiques des rejets, si nécessaire.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront absorbées ou retenues sur le terrain, de façon à ne pas rejeter davantage d'eau dans le réseau public après réalisation du projet, qu'avant. Dans le cas de construction modifiant les rejets d'eau pluviale sur le réseau public, une notice hydraulique décrira les modes de traitement et justifiera par le calcul les objectifs fixés.

### **3 – RESEAUX DIVERS**

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doit être souterrains Cette disposition est obligatoire pour toute construction.

#### **ARTICLE UX et UXc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **ARTICLES UX et UXc 6, 7 et 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

– par rapport **aux voies et emprises publiques** :

- à 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales à grande circulation (RD 655 et RD 933) dans les secteurs où les dispositions d'inconstructibilité résultant de l'article L.111-1- 4 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- à 6 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé des RD.
- à 10 mètres minimum de la limite de l'emplacement réservé du projet de déviation Nord.
- à 5 mètres minimum de l'emprise publique des voies communales existantes et à créer.

Dans le cas où le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie, toujours en fonction de la voie la plus importante (RD à grande circulation, RD et VC).

– par rapport **aux limites séparatives** :

- implantation des constructions principales à un retrait minimum de 2 mètres, ou autorisé sur les limites séparatives, si la paroi construite sur la limite possède des caractéristiques coupe-feu conformes à la réglementation.

– **les unes par rapport aux autres** :

- Implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

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

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement intérieur de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- b) dans le cas d'un plan de masse d'ensemble, qui propose un plan d'aménagement détaillé avec traitement paysager, qualification de l'espace public.
- c) dans le cas d'un alignement déjà existant inférieur à 5 mètres.

#### **ARTICLE UX et UXc 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UX et UXc 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 – Conditions de mesure**

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- b) Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

##### **2 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou sur l'acrotère ne devra pas dépasser 15 m dans la zone UX et 9 m dans la UXc.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être dépassée :

- pour des équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

## **ARTICLE UX et UXc 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

### **Clôtures :**

#### **– Clôtures sur domaine public :**

Elles sont traitées de façon cohérente avec les constructions et feront l'objet d'une autorisation de travaux. Elles seront opaques ou en grillage de hauteur maximum de 2 mètres éventuellement doublées de haies vives et de hauteur suffisante devant les zones extérieures de stockage afin de les masquer.

#### **– Clôtures séparatives :**

Les clôtures séparatives seront limitées à une hauteur de 2 mètres par rapport au point le plus haut du sol naturel avant travaux.

## **ARTICLE UX et UXc 12 – STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement seront prévues à l'air libre, couvertes ou en garage fermé. Dans tous les cas, la superficie minimum pour une place sera de 12,5 m<sup>2</sup> (hors structure). La superficie à prendre en compte globalement pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Il doit être aménagé au moins :

#### **– pour les constructions à usage artisanal :**

1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

#### **– pour les constructions à usage de bureaux et de services :**

2 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.



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

Pour tous les usages de constructions, les stationnements à l'air libre de plus de 6 places seront obligatoirement plantés d'un arbre pour 6 places.

Dans la zone UXc, pour les stationnements à l'air libre, il sera planté un arbre (voir caractéristique article 13) toutes les 5 places linéaires.

#### **ARTICLE UX et UXc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES** **CLASSES**

Il sera prévu une bande arborée suffisamment large (5 m) pour séparer les bâtiments de la voirie.

Une bande paysagée arborée d'au minimum 8 m sera prévue pour séparer la zone UX des autres zones.

Lors de la plantation, les arbres auront au minimum un diamètre de 60 mm et une hauteur de déploiement de 2 mètres.

#### **ARTICLE UX et UXc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**ZONE AU ET 2AU**

**CARACTERE DE LA ZONE**

***La zone AU est une zone naturelle non équipée. Ce sont des quartiers en développement où la construction d'habitations, de services et d'équipements sera admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation rationnelle compatible avec le PLU.***

***La zone 2AU est une zone non équipée ou insuffisamment équipée pour l'emprise de la zone dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la révision ou la modification du PLU et les règles liés aux secteurs submersibles.***

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**I – RAPPELS**

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage industriel,
- b) l'aménagement des terrains de camping,
- c) l'aménagement des terrains de stationnement de caravanes et de mobile homes,
- d) l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières,
- e) le talutage autour des constructions,
- f) tout aménagement pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- g) les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

## **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, soumises à conditions particulières :

- a) les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisance de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- b) la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, d'insalubrité, de tranquillité,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- c) la reconstruction à l'identique après sinistre.
- d) dans le secteur submersible 2AU<sub>i</sub>, indiqué sur le plan de zonage, les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation conformément aux prescriptions édictées par l'atlas des zones inondables de l'Avance dans les dispositions générales du présent règlement (chapitre V).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – 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 fond 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 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 – VOIRIE**

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

Les voiries de desserte interne des zones AU (voies primaires, secondaires, cyclables et en impasse) respecteront les caractéristiques et seront localisées de façon compatible avec les orientations d'aménagement du PLU.

En règle générale, on évitera les impasses. Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées quand il existe, en respectant les prescriptions définies au règlement d'assainissement approuvé. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 06 mai 1996) est obligatoire. Il sera mis en place après une étude du sol à la parcelle afin de vérifier l'adéquation entre la filière choisie, la perméabilité du sol en place et la nature du projet.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire dès sa mise en œuvre dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

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

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront absorbées ou retenues sur le terrain, de façon à ne pas rejeter davantage d'eau dans le réseau public après réalisation du projet, qu'avant.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes dans les zones vertes publiques ou de plantations à réaliser. Elles devront être compatibles avec les prescriptions de la commune.

Une notice hydraulique décrira les modes de traitement et justifiera par le calcul les objectifs fixés.

### **3 – RESEAUX DIVERS**

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doit être souterrain. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

## **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLES AU 6, 7 et 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
- **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Dans le cadre d'un projet d'ensemble avec plan de masse et plan d'aménagement détaillé, les règles ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer.

Les constructions seront implantées selon les règles suivantes :

– par rapport **aux voies et emprises publiques** :

- à 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales à grande circulation (RD 655 et RD 933) dans les secteurs où les dispositions d'inconstructibilité résultant de l'article L.111-1- 4 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- à 6 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé des RD hormis la RD 11 où le recul sera de 11 mètres minimum.
- Pour les voies communales existantes et à créer, une des façades de la construction principale doit être implantée de 5 à 10 mètres de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé, sauf si le terrain constructible est desservi par une bande d'accès de largeur inférieure ou égale à 6 mètres, auquel cas la construction sera comprise entre 5 et 10 mètres après le chemin d'accès. Les annexes quant à elles, doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé.

Dans le cas où le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie, toujours en fonction de la voie la plus importante (RD à grande circulation, RD et VC).

– par rapport **aux limites séparatives** :

- Soit sur une des limites séparatives si la hauteur ne dépasse pas 7 mètres à l'égout du toit.
- Soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit), avec un minimum de 2 mètres.

– les unes par rapport aux autres :

- Implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

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

- a) si les constructions voisines sont déjà implantées en recul et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- b) dans le cas de reconstruction, aménagement intérieur de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- c) dans le cas d'un plan de masse d'ensemble, qui propose un plan d'aménagement détaillé avec traitement paysager, qualification de l'espace public.

## **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 50 %.

## **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- b) Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### **2 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne devra pas dépasser 7 mètres.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être admis pour les équipements publics à usage scolaire, sportif, sanitaire ou hospitalier, ou des équipements publics d'infrastructures.

## **ARTICLE AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Constructions :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.
- dans le cas d'une construction traditionnelle : couvertures en tuiles avec pente maximum de 33 %. Toutefois, pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- dans le cas d'une construction contemporaine de commerces, de services ou de bâtiment public : les toitures terrasses seront acceptées sous réserve d'une justification architecturale et paysagère de l'intégration à l'environnement.
- les enduits, rustiques sur les murs, seront choisis dans les teintes claires et dans les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales, quand elles sont accolées à celles-ci ou quand elles sont implantées en limite séparative.

Les matériaux apparents ne présentant pas de bonnes conditions d'intégration à leur environnement pourront être interdits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou de récupération.

### **Clôtures :**

#### **– Clôtures sur domaine public :**

Elles sont traitées de façon cohérente avec les constructions et feront l'objet d'une autorisation de travaux.

Elles sont constituées :

- de mur enduit ou en pierre avec couronnement formant larmier de hauteur constante (1,40 m maximum côté domaine public) éventuellement doublé de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m. Les enduits seront grattés fin ou peints et choisis dans les teintes beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.
- de grillage à maille soudée ou de grille en serrurerie de couleur foncée, d'une hauteur de 1,40 m maximum (côté domaine public), éventuellement doublé de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m et posés sur une bordure en maçonnerie d'une hauteur de 15 cm environ ou sur un muret enduit avec couronnement formant larmier de hauteur constante (1 m maximum côté domaine public).

- d'une haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m.

Tout autre type de clôture sera interdit, sauf justification liée aux abords immédiats, ou à l'existence d'un plan d'ensemble sur la rue, validé par la municipalité.

– **Clôtures séparatives** :

Les clôtures séparatives seront limitées à une hauteur de 1,80 m par rapport au point le plus haut du sol naturel avant travaux.

## **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement seront prévues à l'air libre, couvertes ou en garage fermé. Dans tous les cas, la superficie minimum pour une place sera de 12,5 m<sup>2</sup> (hors structure). La superficie à prendre en compte globalement pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Il doit être aménagé au moins :

– **pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

1 place de stationnement par logement

– **pour les constructions à usage d'habitation collective :**

1 place de stationnement par logement. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement visiteurs par tranche de 10 logements.

Des emplacements destinés aux deux roues doivent être prévus d'une surface minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement.

Les stationnements de plus de 6 places seront obligatoirement plantés d'un arbre pour 3 places, complétés de haies séparatives délimitant des groupes de 6 voitures maximum.

## **ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Des espaces verts devront être créés, soit sous forme de grands ensembles ou de plantations le long des voiries.

Lors de la plantation, les arbres auront au minimum un diamètre de 60 mm et une hauteur de déploiement de 2 mètres.

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

Non réglementé.



**ZONE AUX**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée au développement des activités industrielles, commerciales et artisanales de la commune. Elle correspond à l'extension Nord de la zone UX.*

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**I – RAPPELS**

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**ARTICLE AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et utilisations du sol non liées à une activité industrielle, commerciale, artisanale, tertiaire ou de service à l'exception de l'aménagement, l'extension ou la création d'annexes de bâtiments existants avant l'approbation du PLU.

**ARTICLE AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises (sous réserve que les équipements internes à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire), les occupations et utilisations du sol suivantes, soumises à conditions particulières :

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone.
- b) Les annexes d'habitations (piscine, abri de jardin... liées aux constructions visées à l'alinéa a).
- c) Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, etc...).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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 3,50 m.

#### **2 – VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées quand il existe, en respectant les prescriptions définies au règlement d'assainissement approuvé. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 06 mai 1996) est obligatoire. Il sera mis en place après une étude du sol à la parcelle afin de vérifier l'adéquation entre la filière choisie, la perméabilité du sol en place et la nature du projet.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire dès sa mise en œuvre dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un pré-traitement en fonction du type d'activité. Une convention de raccordement sera établie en fonction des caractéristiques des rejets, si nécessaire.

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

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront absorbées ou retenues sur le terrain, de façon à ne pas rejeter davantage d'eau dans le réseau public après réalisation du projet, qu'avant. Dans le cas de construction à usage non individuel, une notice hydraulique décrira les modes de traitement et justifiera par le calcul les objectifs fixés.

### **3 – RESEAUX DIVERS**

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doit être souterrain. Cette disposition est obligatoire pour toute construction.

## **ARTICLE AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLES AUX 6, 7 et 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

– par rapport **aux voies et emprises publiques** :

- à 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales à grande circulation (RD 655 et RD 933) dans les secteurs où les dispositions d'inconstructibilité résultant de l'article L.111-1- 4 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- à 6 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé des RD.
- à 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales existantes et à créer.

Dans le cas où le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie, toujours en fonction de la voie la plus importante (RD à grande circulation, RD et VC).

– par rapport **aux limites séparatives** :

- implantation des constructions principales à un retrait minimum de 2 mètres, ou autorisé sur les limites séparatives, si la paroi construite sur la limite possède des caractéristiques coupe-feu conformes à la réglementation.

– les unes par rapport aux autres :

- Implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être dans le cas d'un plan de masse d'ensemble, qui propose un plan d'aménagement détaillé avec traitement paysager, qualification de l'espace public.

## **ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

- a) La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- b) Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### **2 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou sur l'acrotère ne devra pas dépasser 15 m.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être dépassée :

- pour des équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

## **ARTICLE AUX 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

**Clôtures :**

**– Clôtures sur domaine public :**

Elles sont traitées de façon cohérente avec les constructions et feront l'objet d'une autorisation de travaux. Elles seront opaques ou en grillage de hauteur maximum de 2 mètres éventuellement doublées de haies vives et de hauteur suffisante devant les zones extérieures de stockage afin de les masquer.

**– Clôtures séparatives :**

Les clôtures séparatives seront limitées à une hauteur de 2 mètres par rapport au point le plus haut du sol naturel avant travaux.

**ARTICLE AUX 12 – STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement seront prévues à l'air libre, couvertes ou en garage fermé. Dans tous les cas, la superficie minimum pour une place sera de 12,5 m<sup>2</sup> (hors structure). La superficie à prendre en compte globalement pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Il doit être aménagé au moins :

**– pour les constructions à usage artisanal :**

1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**– pour les constructions à usage de bureaux et de services :**

2 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

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

Pour tous les usages de constructions, les stationnements à l'air libre de plus de 6 places seront obligatoirement plantés d'un arbre pour 6 places, complétés de haies séparatives délimitant des groupes de 12 voitures maximum.

Dans le cadre d'un projet d'équipement public (hôpital, maison de retraite...), les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer.

**ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Il sera prévu une bande arborée suffisamment large (5 m) pour séparer les bâtiments de la voirie.

Une bande paysagée arborée d'au minimum 8 m sera prévue pour séparer la zone AUX des autres zones, notamment d'habitations.

Lors de la plantation, les arbres auront au minimum un diamètre de 60 mm et une hauteur de déploiement de 2 mètres.

**ARTICLE AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**ZONE A**

**CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone agricole, qui doit être conservée comme telle de par son caractère rural et son intérêt paysager. C'est une zone de protection des terres et de l'activité agricole.*

*Le principe y est celui de l'inconstructibilité, hormis pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.*

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**I – RAPPELS**

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

**ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes occupations et utilisations, à l'exception :

- a) des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- b) des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) de l'aménagement, l'extension ou la création d'annexes de bâtiments agricoles existants.

**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, soumises à conditions particulières :

- a) les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, qui seront implantées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation.
- b) dans les secteurs submersibles Ai, indiqués sur le plan de zonage, les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque inondation conformément aux prescriptions édictées par l'atlas des zones inondables de l'Avance dans les dispositions générales du présent règlement (chapitre V).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – 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 fond 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 3,50 m.

#### **2 – VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées quand il existe, en respectant les prescriptions définies au règlement d'assainissement approuvé. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 06 mai 1996) est obligatoire. Il sera mis en place après une étude du sol à la parcelle afin de vérifier l'adéquation entre la filière choisie, la perméabilité du sol en place et la nature du projet.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire dès sa mise en œuvre dans les conditions fixées par le code de la santé publique.



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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 – RESEAUX DIVERS**

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doit être souterrain. Cette disposition est obligatoire pour toute construction.

#### **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **ARTICLES A 6, 7 et 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

– par rapport **aux voies et emprises publiques** :

- à 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales à grande circulation (RD 655 et RD 933) dans les secteurs où les dispositions d'inconstructibilité résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- à 6 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé des RD.
- à 5 mètres minimum de la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé des voies communales existantes et à créer.

Dans le cas où le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie, toujours en fonction de la voie la plus importante (RD à grande circulation, RD et VC).

– par rapport **aux limites séparatives** :

- implantation des constructions principales et annexes sur les limites sauf si la façade comporte des ouvertures (implantation à 2 m minimum de la limite).

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

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

## **1 – Conditions de mesure**

- a) La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- b) Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

## **2 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne devra pas dépasser 7 mètres.

Les équipements d'infrastructures ou les bâtiments nécessaires à l'activité agricole (silos notamment) seront exemptés de cette règle de hauteur.

Un dépassement de cette hauteur peut être également autorisé :

- pour des équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole.

## **ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

### **Clôtures :**

#### **– Clôtures sur domaine public :**

Elles sont traitées de façon cohérente avec les constructions et feront l'objet d'une autorisation de travaux.

Elles seront constituées :

- de grillage à maille soudée ou de grille en serrurerie de couleur foncée, d'une hauteur de 1,40 m maximum (côté domaine public), obligatoirement doublés de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m.

- d'une haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m.
- en bois de hauteur de 1 m maximum, éventuellement doublées de haie vive taillée régulièrement à une hauteur maximum de 1,60 m.

– **Clôtures séparatives** :

Les clôtures séparatives seront limitées à une hauteur de 1,80 m par rapport au point le plus haut du sol naturel avant travaux.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Lors de la plantation, les arbres auront au minimum un diamètre de 60 mm et une hauteur de déploiement de 2 mètres.

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

Non réglementé.

<b>ZONES N : Nr, Nri, NL, Ne, Nei, Nh</b>
---

## **CARACTERE DES ZONE N**

*Les zones naturelles sont classées selon leur qualité paysagère. Elles comprennent l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et paysagers.*

*La constructibilité y est très limitée puisque n'y sont admises que les constructions d'équipements publics et l'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée des logements existants.*

*Dans cette zone sont répertoriées les zones :*

- *Nr : secteur naturel environnemental caractérisé par son inconstructibilité stricte*
- *NL : secteur de loisirs où le développement des aménagements touristiques est possible*
- *Ne : secteur naturel où uniquement les extensions du bâti existant et annexes sont possibles*
- *Nh : secteur naturel où les constructions sont possibles*

Les secteurs Nri et Nei sont submersibles.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **I – RAPPELS**

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 – Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 4 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception :

- *pour la zone Nr (secteur naturel environnemental)*
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- *pour la zone NL (secteur de loisirs)*
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions et aménagements liés aux loisirs, aux activités et hébergement touristiques, aux sports.

- *pour la zone Ne (secteur naturel permettant l'extension, le changement d'affectation et la construction des annexes)*
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de l'aménagement, la reconstruction, le changement de destination pour de l'habitat, une activité de services, d'artisanat compatible avec l'habitat ou de commerce, l'extension ou la création d'annexes de bâtiments existants.
- *pour la zone Nh : (secteur naturel constructible)*
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de l'aménagement, la reconstruction, le changement de destination pour de l'habitat, une activité de services, de commerce, d'artisanat compatible avec l'habitat ou de commerce, l'extension ou la création d'annexes de bâtiments existants avant l'approbation de la révision du PLU.
- des constructions de logements individuels.

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, soumises à conditions particulières :

- a) l'aménagement, la reconstruction, le changement de destination de bâtiments existants.
- b) l'extension ou la création d'annexes de bâtiments existants avant l'approbation de la révision du PLU :
  - limitée à 50 % des surfaces de bâtiments d'emprise au sol inférieures à 100 m<sup>2</sup>,
  - limitée à 30 % des surfaces de bâtiments d'emprise au sol supérieures à 100 m<sup>2</sup>.
- c) dans les secteurs submersibles Nei, Nri indiqués sur le plan de zonage, les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation conformément aux prescriptions édictées par l'atlas des zones inondables de l'Avance dans les dispositions générales du présent règlement (chapitre V).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – 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 fond 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 3,50 m.

Dans la zone Nh au lieu-dit Le Prince, pour être constructible, tout terrain doit être desservi par la voie communale à l'exclusion de la RD 655.

Dans la zone Nh au lieu-dit Pech Embat, pour être constructible, tout terrain doit être desservi par la voie communale à l'exclusion de la RD 655.

## **2 – VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées quand il existe, en respectant les prescriptions définies au règlement d'assainissement approuvé. Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou dans le cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 06 mai 1996) est obligatoire. Il sera mis en place après une étude du sol à la parcelle afin de vérifier l'adéquation entre la filière choisie, la perméabilité du sol en place et la nature du projet.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire dès sa mise en œuvre dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

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

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 – RESEAUX DIVERS**

Le raccordement aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) doit être souterrain.

#### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **ARTICLES N 6, 7 et 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
- **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions principales et annexes seront implantées selon les règles suivantes :

– par rapport **aux voies et emprises publiques** :

- à 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales à grande circulation (RD 655 et RD 933) dans les secteurs où les dispositions d'inconstructibilité résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- à 6 mètres minimum de l'emprise publique ou de l'emplacement réservé des RD hormis la RD 11 où le recul sera de 11 mètres minimum.

##### *Zone NL*

- Pour les voies communales existantes et à créer, l'implantation des constructions sera libre par rapport à la limite de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

##### *Zones Nh et Ne*

- Pour les voies communales existantes et à créer, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé.

Dans le cas où le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie, toujours en fonction de la voie la plus importante (RD à grande circulation, RD et VC).

– par rapport **aux limites séparatives** :

- implantation des constructions principales et annexes libre sur les limites séparatives, sauf si la façade comporte des ouvertures (implantation à deux mètres minimum de la limite).

– **les unes par rapport aux autres** :

- implantation libre des constructions les unes par rapport aux autres.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 20 % dans la zone Nh.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Conditions de mesure**

- a) La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- b) Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### **2 – Hauteur des constructions**

#### *Zone NL*

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne devra pas dépasser 9 m.

#### *Zone Nh*

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne devra pas dépasser 7 m.

Toutefois, un dépassement de ces hauteurs peut être autorisé :

- pour des équipements d'infrastructure ou de superstructure, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole.

## **ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Constructions :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.



- dans le cas d'une construction traditionnelle : couvertures en tuiles avec pente maximum de 33 %. Toutefois, pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- dans le cas d'une construction contemporaine de commerces, de services ou de bâtiment public : les toitures terrasses seront acceptées sous réserve d'une justification architecturale et paysagère de l'intégration à l'environnement.
- les enduits, rustiques sur les murs, seront choisis dans les teintes claires et dans les tonalités suivantes : beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux de façade et de couverture que les constructions principales, quand elles sont accolées à celles-ci ou quand elles sont implantées en limite séparative.

Les constructions aux façades en bois apparent seront réalisées en référence aux volumétries et aux façades en clins des constructions traditionnelles agricoles du Lot-et-Garonne.

Les matériaux apparents ne présentant pas de bonnes conditions d'intégration à leur environnement pourront être interdits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Sont également interdites les constructions d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou de récupération.

### **Clôtures :**

#### **– Clôtures sur domaine public :**

Elles sont traitées de façon cohérente avec les constructions et feront l'objet d'une autorisation de travaux.

Elles sont constituées :

- de grillage à maille soudée ou de grille en serrurerie de couleur foncée, d'une hauteur de 1,40 m maximum (côté domaine public), éventuellement doublés de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m.
- d'une haie vive taillée régulièrement à une hauteur maximum de 1,60 m.
- en bois d'une hauteur de 1 m maximum, éventuellement doublées de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m.

En zone NL, seront autorisées également les clôtures :

- de mur enduit ou en pierre avec couronnement formant larmier de hauteur constante de 1,40 m maximum (côté domaine public) éventuellement doublés de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m. Les enduits seront grattés fin ou peints et choisis dans les teintes beiges, ocres, gris clair, blanc cassé, pierre.

- de grillage à maille soudée ou de grille en serrurerie de couleur foncée, d'une hauteur de 1,40 m maximum (côté domaine public), éventuellement doublés de haie vive à une hauteur maximum de 1,60 m et posés sur une bordure en maçonnerie d'une hauteur de 15 cm environ ou sur un muret enduit avec couronnement formant larmier de hauteur constante de 1 m maximum (côté domaine public).

Tout autre type de clôture sera interdit, sauf justification liée aux abords immédiats, ou à l'existence d'un plan d'ensemble sur la rue, validé par la municipalité.

– **Clôtures séparatives** :

Les clôtures séparatives seront limitées à une hauteur de 1,80 m par rapport au point le plus haut du sol naturel avant travaux.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Lors de la plantation, les arbres auront au minimum un diamètre de 60 mm et une hauteur de déploiement de 2 mètres.

Les espaces boisés classés à conserver, figurant sur le plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du code de l'urbanisme.

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

Non réglementé.

## ANNEXE – DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

**Accès** : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

**Alignement** : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

**Aménagements** : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe d'habitation** : construction de 20 m<sup>2</sup> maximum implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

**Bâtiment** : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

**Caravanes isolées** : caravanes soumises à autorisation en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

**Changement de destination** : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

**Constructions ou installations liées à des activités agricoles** : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...)
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclu notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations)

**Distance entre constructions** : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcons, auvents, marches, débords de toit, génôises, décorations, gouttières, ...

**Emprise** : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avants toits...

**Ensemble ou groupement d'habitations** : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

**Espaces boisés classés** : Sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.103-16 du Code de l'urbanisme. Peuvent être classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre 1<sup>er</sup> du livre III du Code forestier.

**Extension de construction** : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

**Extension d'activité** : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer ni créer une nouvelle activité.

**Hauteur** : en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public** : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, etc ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

**Limites séparatives** : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

**Niveau** : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

**Planté (plantation)** : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

**Propriété** : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

**Recul, retrait** : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

**Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale** : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

**Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu** : elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.