



**COMMUNE DE PENNE D'AGENAIS**  
**DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT

<b>P.L.U DE LA COMMUNE DE PENNE D'AGENAIS</b> <b>REGLEMENT ECRIT</b>	
<b>ARRETE LE</b>	<b>APPROUVE LE</b>
<b>Signature et cachet de la Mairie</b>	



# SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	3
CHAPITRE I - ZONE UA .....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	13
CHAPITRE III - ZONE UE .....	20
CHAPITRE IV - ZONE UL .....	25
CHAPITRE V - ZONE UX .....	30
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	36
CHAPITRE I - 1AU .....	37
CHAPITRE II - 1AUX .....	44
CHAPITRE III - 2AU .....	49
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	51
CHAPITRE I - ZONE A.....	52
CHAPITRE II - ZONE N.....	57



# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## **CHAPITRE I - ZONE UA**

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAp :**

- les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée depuis la limite du domaine public des berges du Lot ;
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricoles et forestière ;
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs et des caravanes ;
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UA2 ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé ;

**Sont interdits uniquement en secteur UAp, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA2.**

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAp :**

- les occupations ou utilisations du sol admises à l'article UA1 et UA2, sous réserve de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et les autres occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'entrepôt sous condition qu'elles soient nécessaires aux activités de commerces existants et liées à une fonction de gardiennage à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec le voisinage d'habitations ;
- les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.



**Uniquement en secteur UAp, sont admis à condition de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque de mouvements de terrains (glissement et chutes de blocs) :**

- les extensions des constructions existantes ;
- la réalisation d'annexes ;
- le changement de destination des constructions ;
- la reconstruction après sinistre à condition que la cause des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain ;
- les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes, dans la limite des volumes existants de la construction.

**Dans ce secteur, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.**

### **Article UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



## **ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :

#### ***Eaux usées domestiques***

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### ***Eaux usées non domestiques***

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

#### ***Eaux pluviales***

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

#### **Réseau divers :**

Le raccordement des constructions divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement des façades voisines,
- à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées).



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

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur**

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

#### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture (R+2).

Une hauteur supérieure peut être admise :

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

### **ARTICLE UA10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Dispositions générales :**

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

#### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.



### **Aspect extérieur des constructions :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ils doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte sable, de terre locale.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

Un aspect extérieur des constructions différent de celui défini pour chaque zone pourra être admis dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **Clôtures**

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations doivent être constituées quand elles existent :

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, ou d'une haie vive,
- ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive.

La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

### **Pour le bâti ancien existant**

#### **Les couvertures**

##### *Les toitures et débords de toiture*

Les couvertures et leurs ouvrages, annexes (arêtiers, faîtages, rives, etc.) seront en tuile de terre cuite, de type tuile canal.

Exceptionnellement, les toitures en tuiles plates ou ardoise peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toitures existantes, lorsqu'elles pré-existent ou que des signes probants indiquent qu'il s'agit du mode de couverture d'origine. Ces toitures seront restaurées ou reconstituées dans les règles de l'art propres à chacun de ces matériaux.

D'une manière générale, les pentes de couverture seront voisines de 33%.

Les débords de toiture réalisés à chevrons de bois seront peints.

##### *Les corniches et génoises*

Les corniches et les génoises existantes seront conservées, restaurées ou restituées en fonction de l'architecture d'origine en cas de disparition, en utilisant les matériaux et leur mise en oeuvre conformes à l'art de bâtir local.

En règle générale et sauf exception motivée, la reprise des eaux pluviales sera réalisée par des gouttières en zinc demi-rondes.





Dans certains cas particuliers, et par souci de dégager le motif de corniche ou de génoise, on pourra réaliser un chéneau encaissé en retrait de la ligne d'égout. Les descentes d'eau pluviale seront composées avec l'ensemble de la façade et de préférence disposées aux extrémités latérales. Elles seront, soit en zinc (cas général), soit exceptionnellement en cuivre

#### *Les lucarnes*

La création de lucarnes (fenêtres de toit verticales) n'est pas autorisée sur les toitures en tuiles canal.

Les percements en toiture et les puits de jour autorisés sont: les tabatières en fonte, les fenêtres de toit dans le plan de la toiture de type Velux de petite dimension (0,50 m<sup>2</sup> maximum par unité). Leur surface n'excédera pas 5 % de la surface couverte par unité de toit visible depuis la rue. Elles seront de proportion rectangulaire dans le sens de la pente. Les dispositifs de sécurité de type désenfumage devront être réalisés dans le plan du toit. Les puits de jour couverts de verrières sont autorisés, soit dans le plan de la toiture, soit en légère saillie. Les structures métalliques de ces verrières seront peintes.

L'implantation de ces ouvrages sera effectuée de manière à avoir un impact le plus faible possible, vu depuis l'espace public, de près comme de loin.

#### *Traitement des façades et murs pignons*

Les couleurs des revêtements de façades devront être en cohérence avec l'existant et le contexte local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages alentours et de l'architecture traditionnelle des villages et doit être de même aspect que l'existant.

#### *Les maçonneries de pierre de taille*

Les parties en pierre de taille - murs, harpes, moulures - doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites. Les façades peintes doivent être nettoyées. Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de la pierre d'origine. Le curage des joints sera fait attentivement afin de ne pas épaufrer les arêtes, ni corner les angles. Les joints seront à fleur, arasés au nu de la pierre. Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

#### *La maçonnerie enduite au mortier de chaux*

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable. La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes, sans sur-épaisseur. Les enduits seront de teinte sable, de terre locale. La texture de finition de cet enduit sera en accord avec l'architecture de l'édifice, sa situation et sa période de production.

Les façades comportant des appareillages en brique destinés à rester apparents doivent être rejointoyées au mortier de chaux. Les appareillages de brique seront conservés, restaurés ou remplacés. Ils ne pourront être ni peints, ni sablés. Ils pourront, le cas échéant, si le caractère architectural le justifie, être badigeonnés.

#### *Profil des moulures et décors*

Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés, restaurés ou restitués d'après les témoins existants soubassements, chaînes d'angles, pilastres, bandeaux d'étages, encadrement de baies, clés frontons, corniches, etc. Sauf cas exceptionnel de reconstitution par des techniques particulières de type matériaux composites, ces éléments seront rétablis selon les matériaux et les profils d'origine tels que la pierre ou la brique. Ces éléments pourront, le cas échéant et si le caractère de l'architecture le justifie être badigeonnés.

Ces éléments ne pourront pas être peints. Les encadrements de portes et de fenêtres et les soubassements en ciment sont interdits. Les appuis de fenêtre en béton en saillie sur la façade sont interdits.



### *Façade et murs à pans de bois*

En règle générale les murs en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculptés dans le bois en saillie. Lorsqu'il n'y a pas d'enduit recouvrant le pan de bois non décoratif, on devra unifier la façade par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble.

#### *Les menuiseries*

Les menuiseries seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures ou vernis. Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de construction de l'immeuble seront conservées. Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondants.

Les contrevents et volets seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures ou vernis. Les volets roulants sont interdits, sauf dans le cas de constructions de l'époque contemporaine (XX<sup>e</sup> siècle).

Les volets ou persiennes "à projection" sont interdits. Les portes et portails seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures et vernis. Les portes et portails anciens et cohérents avec la période d'édification de l'immeuble seront préservés.

Les éléments de serrurerie ou de ferronnerie, lorsqu'ils sont en cohérence avec les menuiseries et l'architecture des baies sur lesquels ils se trouvent ou qu'ils accompagnent, tels que cloutage, heurtoir, grilles, éléments d'arrêt, grattoirs, etc. seront conservés et restaurés.

#### **Les murs de clôtures et les murs de soutènement**

Les murs, ou parties de murs, de clôture et de soutènement en pierre de taille seront restaurés selon leur technique d'origine. Les murs réalisés en maçonnerie enduite comporteront obligatoirement un dispositif de couronnement assurant leur protection, soit en éléments de pierre appareillée, soit en éléments de terre cuite. Ces éléments ne pourront en aucun cas être peints.

#### **Les réseaux et équipements techniques en façade**

##### *Les réseaux publics*

Les passages horizontaux de câbles en façade, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être disposés de la manière la plus discrète possible en suivant les éléments de modénature horizontale existants (bandeaux, moulures, corniches, etc.). Dans leur passage vertical, ils seront dans la mesure du possible, soit dissimulés dans la maçonnerie, soit associés à un élément vertical de l'architecture de la façade.

##### *Les réseaux privés*

Aucune canalisation d'alimentation privée faisant partie de l'équipement privé du logement ou de l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) ne doit être apparente en façade. Aucune canalisation d'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées ne doit être apparente en façade. Seules les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales (confer, article 11 Toitures) sont autorisées.

##### *Les coffrets de comptage*

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie sans saillie sur le plan de la façade. Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci.

##### *Appareillages divers*

Les boîtes aux lettres ne seront pas en saillie sur la façade principale. Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.



Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage. Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisées pour l'ensemble des logements.

Les ouvrages de ventilation seront intégrés dans des douilles en terre cuite. Tout ouvrage plus important sera bâti selon le principe de la cheminée. L'ouvrage sera réalisé en maçonnerie enduite avec l'enduit de la façade ou exceptionnellement en brique apparente. Ses dimensions minimum seront de 0,40 x 0,80 m ; il sera implanté au plus près du faîtage.

### **Pour les constructions neuves**

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin. Le recours à des matériaux traditionnels et la peinture des menuiseries sont des facteurs de cohérence.

Dans le cas de constructions neuves, sauf configuration particulière, les égouts et les faîtages seront parallèles à la façade sur rue ou espace public. Les toitures des immeubles d'angle seront traitées en croupe. Des terrasses pourront être exceptionnellement admises à la condition qu'elles soient directement associées à un logement et accessibles depuis celui-ci, et partiellement paysagées.

Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas. Mais dans le principe les **prescriptions énoncées ci-avant s'appliquent**.

## **ARTICLE UA11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150 mètres comptés depuis la construction principale.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

### **Stationnement des vélos**

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

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

## **ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale, de même que les haies et plantations doivent être composées d'essences variées.



Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher créés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

### **ARTICLE UA13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

### **ARTICLE UA14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



## **CHAPITRE II - ZONE UB**

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBp :**

- les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée depuis la limite du domaine public des berges du Lot ;
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricoles et forestière ;
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs et des caravanes ;
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UB2 ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé ;

**Sont interdits uniquement en secteur UBp, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2.**

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBp :**

- les occupations ou utilisations du sol admises à l'article UB1 et UB2, sous réserve de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et les autres occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'entrepôt sous condition qu'elles soient nécessaires aux activités de commerces existants et liées à une fonction de gardiennage à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec le voisinage d'habitations ;
- les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.



**Uniquement en secteur UBp, sont admis à condition de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque de mouvements de terrains (glissement et chutes de blocs) :**

- les extensions des constructions existantes ;
- la réalisation d'annexes ;
- le changement de destination des constructions ;
- la reconstruction après sinistre à condition que la cause des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain ;
- les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes, dans la limite des volumes existants de la construction.

**Dans ce secteur, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.**

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

#### **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



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

### **Eaux potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :

#### ***Eaux usées domestiques***

##### ***Secteurs desservis par l'assainissement collectif***

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

##### ***Secteurs non desservis par l'assainissement collectif***

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

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### ***Eaux usées non domestiques***

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

#### ***Eaux pluviales***

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.



### **Réseau divers :**

Le raccordement des constructions divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.

Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 661,
- 10 mètres de l'axe de la RD 159, RD103 et RD 243.

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

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions est fixé à 30% du terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE UB9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur**

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

#### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture (R+2).

Une hauteur supérieure peut être admise :

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





## **ARTICLE UB10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Aspect extérieur des constructions :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture (aspects suivants : tuiles canal ton « vieilli », tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc) ;
- les formes et proportions des percements ;
- l'aspect des matériaux utilisés ;
- le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et porte d'entrée peints de couleur sombre).

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

- le volume des constructions ;
- la forme et la proportion des percements ;
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

D'une manière générale, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ils doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte sable, de terre locale.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes et de ton clair. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Sauf configuration particulière, les égouts et les façades seront parallèles à la façade sur rue ou espace public. Les toitures des immeubles d'angle seront traitées en croupe. Des terrasses pourront être exceptionnellement admises à la condition qu'elles soient directement associées à un logement et accessibles depuis celui-ci, et partiellement paysagées.



L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

### **Clôtures**

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations doivent être constituées quand elles existent :

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, ou d'une haie vive,
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive d'essences locales.

La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.

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

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

### **Appareillages divers**

Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage. Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisées pour l'ensemble des logements.

### **Ordures ménagères**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE UB11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150 mètres comptés depuis la construction principale.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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



### **Stationnement des vélos**

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

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

### **ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale, de même que les haies et plantations doivent être composées d'essences variées.

Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 50% minimum de la superficie totale du terrain. Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre et plantée. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

### **ARTICLE UB13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

### **ARTICLE UB14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



## **CHAPITRE III - ZONE UE**

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE2.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

### **ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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



## **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :

#### ***Eaux usées domestiques***

##### ***Secteurs desservis par l'assainissement collectif***

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

##### ***Secteurs non desservis par l'assainissement collectif***

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

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### ***Eaux usées non domestiques***

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



### **Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

### **Réseau divers :**

Le raccordement des constructions divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE UE5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.

Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 661,
- 10 mètres de l'axe de la RD 159 et RD103.

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

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.



## **ARTICLE UE9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

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

### **Hauteur**

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

Une hauteur supérieure peut être admise :

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

## **ARTICLE UE10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes et de ton clair. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.



## **ARTICLE UE11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150 mètres comptés depuis la construction principale.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Stationnement des vélos**

Toute personne qui construit un nouveau équipement visant l'accueil du public et équipé de places de stationnement destinées à des visiteurs dote une partie de ces places, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale, de même que les haies et plantations doivent être composées d'essences variées.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

## **ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

## **ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





## **CHAPITRE IV - ZONE UL**

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL2.

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone:

- les constructions, équipements et installations à usage sportif de loisirs ou culturels et I, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- les terrains de camping ou de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitats légers de loisirs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Sont également admis sous condition en secteur ULb, les constructions et installations destinées à l'habitation, dès lors qu'elles sont intégrées à une opération visant la réalisation d'une résidence pour personnes âgées.

### **ARTICLE UL3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.



Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

### **Cheminement doux**

Les cheminements piétons et pistes cyclables créés auront une largeur minimale de 1,6 mètre.

## **ARTICLE UL4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :

#### ***Eaux usées domestiques***

##### ***Secteurs desservis par l'assainissement collectif***

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

##### ***Secteurs non desservis par l'assainissement collectif***

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

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### ***Eaux usées non domestiques***

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



### **Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

### **Réseau divers :**

Le raccordement des constructions divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE UL5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.

Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de 10 mètres de l'axe de la RD 159 et de la RD103.

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

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.



## **ARTICLE UL9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

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

### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure peut être admise :

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

## **ARTICLE UL10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes et de ton clair. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.



## **ARTICLE UL11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150 mètres comptés depuis la construction principale.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Stationnement des vélos**

Toute personne qui construit un équipement de loisirs ou culturel visant l'accueil du public et équipé de places de stationnement destinées à leur accueil dote une partie de ces places, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

## **ARTICLE UL12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale, de même que les haies et plantations doivent être composées d'essences variées.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

## **ARTICLE UL13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

## **ARTICLE UL14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **CHAPITRE V - ZONE UX**

### **ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricoles et forestière ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ;
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UX2 ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

### **ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site,
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient intégrées dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.
- les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.



## **ARTICLE UX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UX4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :



## **Eaux usées domestiques**

### Secteurs desservis par l'assainissement collectif

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

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

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

## **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau public.

## **Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

## **Réseau divers :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée aux divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...).

## **ARTICLE UX5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées).
- en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ;
- dans le prolongement des façades voisines.

Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 661,
- 10 mètres de l'axe de la RD159.





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

### **ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur**

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

#### **Hauteur**

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

Une hauteur supérieure peut être admise :

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

### **ARTICLE UX10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit,
- les couvertures en matériaux tel que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites



Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public. Elles seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage rigide, soit d'un mur bahut, grillagé et végétalisé.

## **ARTICLE UX11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150 mètres comptés depuis la construction principale.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Stationnement des vélos**

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

## **ARTICLE UX12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale, de même que les haies et plantations doivent être composées d'essences variées.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et engazonnées. Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 20% minimum de la superficie totale du terrain. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre et plantée. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

### **ARTICLE UX13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

### **ARTICLE UX14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## **CHAPITRE I - 1AU**

### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée depuis la limite du domaine public des berges du Lot et de 10 mètres de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricoles et forestière ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ;
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone 1AU, hors secteurs 1AUa et 1AUb :**

- les occupations ou utilisations du sol admises à l'article 1AU1 et 1AU2, sous réserve de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et les autres occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
  - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

**Sont admis sous condition en secteur 1AUa**, les constructions et installations destinées à l'habitation; aux commerces, aux bureaux, dès lors qu'elles sont intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone et qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

**Sont admis sous conditions en secteur 1AUb**, les constructions et installations destinées à l'habitation, dès lors qu'elles sont intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone et qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.



## **ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Voirie**

#### ***Dispositions générales***

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

#### ***En secteur 1AUa :***

Dans chaque opération d'ensemble, les voiries sont hiérarchisées et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. L'emprise des voiries primaires ne peut être inférieure à 7,50 mètres, comprenant une chaussée d'une largeur minimale de 3,5 mètres bordées de part et d'autre par des trottoirs d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

Les voies en impasse sont à éviter, mais sont admises dans l'attente d'une extension future, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (un rayon intérieur minimal de 11 m).

Les cheminements piétons et pistes cyclables créés disposent d'une largeur minimale de 2 mètres.

## **ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.



### **Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :

#### ***Eaux usées domestiques***

##### *Secteurs desservis par l'assainissement collectif*

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

##### *Secteurs non desservis par l'assainissement collectif*

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

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### ***Eaux usées non domestiques***

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

#### ***Eaux pluviales***

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

#### **Réseau divers :**

Le raccordement des constructions divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **ARTICLE 1AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées).

Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de 10 mètres de l'axe de la RD 243.



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

### **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- en secteur 1AUa soit en limites séparatives, sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m ;
- en secteur 1AUb en retrait. Les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m ;

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions est fixé :

- à 50% du terrain d'assiette du projet en secteur 1AUa ;
- à 30% du terrain d'assiette du projet en secteur 1AUb.

### **ARTICLE 1AU9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur**

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

#### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder :

- 10 mètres à l'égout de toiture (R+2) en secteur 1AUa ;
- 7 mètres à l'égout de toiture (R+1) en secteur 1AUb.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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





### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Aspect extérieur des constructions :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

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

- le volume des constructions ;
- la forme et la proportion des percements ;
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

D'une manière générale, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ils doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte sable, de terre locale.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes et de ton clair. Les couleurs vives sont proscrites.

Sauf configuration particulière, les égouts et les faitages seront parallèles à la façade sur rue ou espace public. Les toitures des immeubles d'angle seront traitées en croupe. Des terrasses pourront être exceptionnellement admises à la condition qu'elles soient directement associées à un logement et accessibles depuis celui-ci, et partiellement paysagées.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

### **Clôtures**

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations doivent être constituées quand elles existent :

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, ou d'une haie vive,
- ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive composée d'essences locales.

La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.

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

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.



### **Appareillages divers**

Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage. Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisées pour l'ensemble des logements.

### **Ordures ménagères**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AU11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### ***Stationnement véhicules :***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150 mètres comptés depuis la construction principale.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

### ***Stationnement des vélos***

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

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

## **ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### ***Dispositions générales***

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale, de même que les haies et plantations doivent être composées d'essences variées.

Dans chaque opération d'ensemble de plus de 2 hectares, il sera créé des espaces collectifs plantés et aménagés, pouvant accueillir des liaisons douces. Sa superficie ne sera inférieure à exigée 10% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis doivent également être plantés à raison d'un arbre au moins par tranche 100m<sup>2</sup>.



Les voiries primaires et les cheminements doux doivent être bordés de plantations d'arbres de haute tige et d'arbuste d'essences locales

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

#### ***En secteur 1AUa***

Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 30% minimum de la superficie totale du terrain. Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées.

#### ***En secteur 1AUb***

Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 50% minimum de la superficie totale du terrain. Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées.

### **ARTICLE 1AU13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur. La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

### **ARTICLE 1AU14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



## **CHAPITRE II - 1AUX**

### **ARTICLE 1AUX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- les constructions et installations à l'intérieur d'une bande de 10 mètres de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricoles et forestière ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ;
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 1AUX2 ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

### **ARTICLE 1AUX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site,
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient intégrées dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.
- les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
  - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.



## **ARTICLE 1AUX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

L'emprise des voiries primaires ne peut être inférieure à 7,50 mètres, comprenant une chaussée d'une largeur minimale de 3,5 mètres bordées de part et d'autre par des trottoirs d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

Les voies en impasse sont à éviter, mais sont admises dans l'attente d'une extension future, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (un rayon intérieur minimal de 11 m).

Les cheminements piétons et pistes cyclables créés disposent d'une largeur minimale de 2 mètres.

## **ARTICLE 1AUX4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :



### **Eaux usées domestiques**

#### Secteurs desservis par l'assainissement collectif

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

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

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

### **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau public.

### **Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

### **Réseau divers :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée aux divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...).

## **ARTICLE 1AUX5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées).
- en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ;
- dans le prolongement des façades voisines.

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



## **ARTICLE 1AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

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

### **Hauteur**

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

Une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

## **ARTICLE 1AUX10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit,
- les couvertures en matériaux tel que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites

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

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes et de ton pastel. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades



principales et en harmonie avec elles. Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public. Elles seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage rigide, soit d'un mur bahut, grillagé et végétalisé.

## **ARTICLE 1AUX11 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150 mètres comptés depuis la construction principale.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Stationnement des vélos**

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

## **ARTICLE 1AUX12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et engazonnées. Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à 20% minimum de la superficie totale du terrain. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre et plantée. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

## **ARTICLE 1AUX13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

## **ARTICLE 1AUX14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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





## **CHAPITRE III - 2AU**

### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- l'extension des constructions destinées à l'habitation régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans création d'un deuxième logement ;
- la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone ;
- les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus, sous réserve de compatibilités avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées).

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

### **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

### **ARTICLE 2AU11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**



## **CHAPITRE I - ZONE A**

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2.

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A, en secteur AI et Ah :

- les occupations ou utilisations du sol admises en zone A et secteur AI à l'article A2, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères ;
- les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'exploitation, implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitations ;
- l'extension des constructions destinées à l'habitation régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans création d'un deuxième logement ;
- la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ;
- les travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes régulièrement édifiées, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante ;
- le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, travaux ou installation nécessaires à l'irrigation et / ou à la création de zones de stockage d'eau individuel ou collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également admis sous conditions :

- **uniquement dans la zone A, hors secteurs AI et Ah**, les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole.
- **uniquement en secteur AI**, les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitats légers de loisirs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **uniquement en secteur Ah**, les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



## **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :

### **Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. En l'absence du réseau public, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.



### ***Eaux usées non domestiques***

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

### ***Eaux pluviales***

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

### **Réseau divers :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée aux divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...).

## **ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.

Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 661,
- 10 mètres de l'axe de la RD 243, RD 159, RD103, RD 229 et RD 246.

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

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.



## **ARTICLE A8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

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

### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder :

- 7 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

## **ARTICLE A10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales :**

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

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

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

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elle est requise elle n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public. Elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur s'intégrant avec le paysage.



### **ARTICLE A11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale, de même que les haies et plantations doivent être composées d'essences variées. Elles doivent être maintenues en forme libre.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

**En secteur Ah**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit

### **ARTICLE A13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

### **ARTICLE A14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





## **CHAPITRE II - ZONE N**

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone N et secteurs NI:

- les occupations ou utilisations du sol admises en zone N et secteur NI à l'article N2, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères ;
- les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt, à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière,
- l'extension des constructions destinées à l'habitation régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans création d'un deuxième logement ;
- la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale ;
- les travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes régulièrement édifiées, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante ;
- le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Sont admis sous conditions uniquement en secteur Np**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Sont admis sous conditions uniquement en secteur NI**, les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitats légers de loisirs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



## **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement tels que délimités dans les annexes à titre informatif du PLU, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les conditions suivantes :

### **Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. En l'absence du réseau public, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif eaux usées, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.



### ***Eaux usées non domestiques***

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

### ***Eaux pluviales***

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

### **Réseau divers :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée aux divers réseaux de distribution (électricité, téléphone ...).

## **ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit l'alignement soit en recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées). Aux abords des emprises liées au service de transport ferroviaire, l'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable de la S.N.C.F qui indiquera le recul nécessaire.

Hors agglomération, les constructions seront implantées à un recul de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 661,
- 10 mètres de l'axe de la RD 243, RD 159, RD103, RD 229 et RD 246

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

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.



## **ARTICLE N8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

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

### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder :

- 7 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation,
- 15 mètres à l'égout de toiture pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

## **ARTICLE N10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

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

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis l'espace public

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée. Toutefois, l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elle est requise elle n'excédera pas 2 mètres de hauteur par rapport à l'espace public. Elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur s'intégrant avec le paysage.



### **ARTICLE N11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale, de même que les haies et plantations doivent être composées d'essences variées.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

### **ARTICLE N13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

### **ARTICLE N14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.