



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C environnement

316, rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

**COMMUNE DE SAINTE LIVRADE SUR LOT
DÉPARTEMENT DU LOT ET GARONNE**

**1^{ERE} MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

03- EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIÉ

Plan Local d'Urbanisme	Première modification du PLU
Approuvé le : 24 janvier 2007	Prescrite le : 9 février 2010 Approuvée le :

Signature et cachet de la Mairie :

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr





Identification du document

Élément	
Titre du document	Commune de Sainte-Livrade-Sur-Lot Plan Local d'Urbanisme – Règlement
Nom du fichier	Règlement PLU Sainte-Livrade-Sur-Lot
Version	
Rédacteur	
Vérificateur	
Chef d'agence	



SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

Comprenant les sous secteurs Ua, Ub, Uc, Ur, Usa, Uv

Dispositions applicables à la zone Ue

Dispositions applicables à la zone Ux

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU

Comprenant un sous-secteurs 2 AU

Dispositions applicables à la zone AUX

Comprenant un sous-secteurs AUX1, AUX2, et 2AUX

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dispositions applicables à la zone A

Comprenant un sous-secteurs Ap

Dispositions applicables à la zone N

Comprenant les sous-secteurs NI, Nr, Ne, Nhe, Ng, Nd

Définitions



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Art. R.123-5 du code de l'urbanisme.



Dispositions applicables aux zones urbaines à dominant habitat

Le secteur U comprend six sous secteurs :

- Ua correspond au périmètre de la bastide.
- Ub correspond aux constructions raccordables à l'assainissement collectif.
- Uc correspond aux secteurs d'assainissement non collectif.
- Usa correspondant à l'emprise du lycée agricole.
- Uv correspond aux secteurs liés à la création d'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobiles homes hormis en zone Uv,
- les parcs d'attraction et habitation légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole, [sauf celles mentionnées à l'article 2](#),
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules,
- les affouillements et les exhaussements du sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités,
- Dans les rues d'Agen et Nationale, les réalisations de garages sont interdites.

ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes et les climatiseurs ne sont autorisés que si la visibilité, depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue dans le centre historique Ua.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone (et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat).
- Dans les secteurs submersibles zone hachurée sur le plan de zonage (cf. légende du plan), les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation. La cote du plancher sera supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, sans être supérieure à un mètre par rapport au terrain naturel.



- Dans le secteur Usa, les constructions à usage agricole sous condition qu'elles soient liées au fonctionnement du Lycée agricole.

ARTICLE U- 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Pour toute nouvelle voie créée, l'emprise de la voirie ne pourra être inférieure à :

- 8 mètres pour les voies fonctionnant à double sens (5 mètres de bande de roulement et trottoir de 1,5 mètre minimum sur au moins un des côtés de la voie),
- 6 mètres (3,5 mètres minimum de bande de roulement) pour les voies nouvelles fonctionnant en sens unique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les opérations groupées ou lotissements, les voiries seront hiérarchisées suivant la taille du projet avec respect du schéma d'orientation d'aménagement quand il existe.

Les voies réalisées ne seront pas en impasse, afin de permettre les liaisons avec les autres quartiers.

Néanmoins, les impasses pourront exister lorsqu'elles seront en attente d'une extension future. Pour des raisons particulières liées au site, la réalisation d'une impasse pourra être envisagée (opération à valider par les services techniques de la mairie).

Dans le cas de voies se terminant en impasse, l'aménagement réalisé sera de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La palette de retournement devra avoir un diamètre minimal de 15 mètres pour les opérations de 3 logements et plus. Pour les opérations inférieures à 3 logements, une aire de retournement est obligatoire.

ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RESAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Alimentation en eau potable et Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potables et au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et la construction sera directement raccordée au réseau dès qu'il sera réalisé.

2) Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sur la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE U - 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Secteur Ua

1 – Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

2 – Des implantations différentes pourront être autorisées :

- soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres.
- Soit si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

3 – Une implantation peut être imposée pour :

- respecter un alignement existant de constructions.

Secteur Ub – Uc

Les constructions seront implantées à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 911 (application de l'étude qui permet de déroger à l'article L 111-1.4)
- 15 mètres de l'axe des autres RD

Pour les voies communales existantes et à créer, les constructions peuvent être implantées soit :

Pour le secteur Ub – Ur :

- à une distance comprise entre 0 et 6 mètres de l'emprise publique pour les opérations groupées,
- à au moins 5 mètres de l'emprise publique **ou de la limite d'emprise qui s'y substitue,**
- **des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.**

Pour le secteur Uc – Usa :

- à l'alignement des constructions voisines quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 10 mètres de l'alignement de la voie,
- à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

ARTICLE U - 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.



Secteur Ua

Dans une bande de 5 mètres de profondeur depuis l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée d'une limite séparative à l'autre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, lorsque :

- le projet intéresse une parcelle d'angle,
- la parcelle a une façade sur rue de plus de 10 mètres : dans ce cas la construction pourra être accolée à une seule limite séparative aboutissant aux voies. Toutefois, la continuité du bâti à l'alignement entre la construction et la deuxième limite séparative doit être matérialisée par un mur de clôture, dans lequel une ouverture permettant d'accéder à la parcelle est autorisée.

Au delà de la bande des 5 mètres, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

Secteur Ub – Ur et Uv

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur Uc et Usa

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'implantation à proximité des ruisseaux sera à une distance de 8 mètres de l'axe des ruisseaux et de 12 mètres de la limite domaniale du Lot.

Les implantations différentes sont admises pour les opérations groupées qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

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

Non réglementé.

ARTICLE U - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.



Secteur Ua

La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un étage aux constructions attenantes, mais ne sera jamais supérieure à 10 mètres.

Secteur Ub – Ur

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 9 mètres. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisines ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

Secteur Uc – Usa – Uv

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 7 mètres. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisines ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Secteur Ua – Ub

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Quelques grands principes applicables

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Toitures

- Constructions à usage d'habitation : les toitures à pentes seront en matériaux d'aspect similaire à la tuile dont les teintes devront être dans les tons vieilles tuiles.
- Autres constructions : elles devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

Dans tous les secteurs Ub, Uc, Uv, Usa les toitures terrasses seront autorisées.

Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique devront être constituées quand elles existent :

En zone Ua :

- D'un mur de pierre sèche, de maçonnerie de petits éléments enduits d'une hauteur de 1,2 mètre maximum.

En zone Ub, Uc et Ur :

- D'un mur de pierre sèche, de maçonnerie de petits éléments enduits d'une hauteur de 1,2 mètre maximum,
- Ou d'une haie vive,
- Ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique ou d'un barrière bois ou en fer forgé ou en aluminium. Sont interdits les matériaux de type canas, plastique souple.

La clôture n'excèdera pas :

- en zone Ub, Uc, Usa et Ur : 1,5 mètre maximum



ARTICLE U - 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à respecter est :

- 1 place par logement jusqu'à 80 m² de SHON,
- 2 places par logement au-delà de 80 m² de SHON hormis en zone Ua.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage de bureau :

- Une place pour 60 % de la surface de planchers.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévu ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre nécessaire au stationnement sur le territoire supportant l'opération :

- ou bien le constructeur devra réaliser les places de stationnements sur un autre terrain privé à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres environ de la construction principale et que le constructeur apporte la preuve qu'il fait réaliser les dits emplacements,

- ou bien il sera fait application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essences locales et soumis à l'avis des services techniques.

Pour toute opération d'habitat groupé, une superficie (de 15%) de l'unité foncière d'origine doit être aménagée en espace libre commun. Cette superficie ne pourra pas être exigée s'il existe un espace public suffisant à proximité. Les espaces verts devront être mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies de type « thuyas » seront à proscrire dans les espaces publics.

ARTICLE U - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs Ua, Ub, Usa, Ur et Uv, le COS n'est pas réglementé.

Dans le secteur Uc, le COS est égal à 0,1.



Dispositions applicables à la zone UE

ARTICLE UE - 1 - TYPES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions nécessaires :
 - o à un usage sportif et de loisirs,
 - o au fonctionnement et à l'équipement des installations sportives et de loisir.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.

ARTICLE UE - 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,5 m (emprise publique minimum de 5 mètres), hauteur minimale sous porche 3,50 m.

3) Cheminement piétons et cyclables

Les cheminements créés auront une largeur minimale de 1,6 mètre et s'ils sont plantés de haies, elles seront champêtres continues ou discontinues.

ARTICLE UE - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.



1) Alimentation en eau potable et Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potables et au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et la construction sera directement raccordée au réseau dès qu'il sera réalisé.

2) Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sur la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE UE - 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions seront implantées à

- 15 mètres de l'axe des RD.

Pour les voies communales existantes et à créer :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.
- Quand elles ne sont pas à l'alignement et qu'elles ne respectent pas un alignement existant, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.
- Une implantation peut être imposée pour respecter un alignement existant de constructions.

ARTICLE UE - 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur les limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

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

Non réglementé.



ARTICLE UE - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur d'une construction est subordonnée par les contraintes techniques liées aux activités du secteur et ne sera jamais supérieure à 12 mètres.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE UE - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Secteur Ua – Ub

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

ARTICLE UE - 12 - STATIONNEMENT

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone (voir annexe).

ARTICLE UE - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

ARTICLE UE - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone UX

ARTICLE UX - 1 - TYPES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitations, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage,
- les constructions à usage de groupement d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil-homes,
- les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs),
- les constructions à usage agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

ARTICLE UX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article UX1 doivent s'intégrer dans le volume du bâtiment lié à l'activité.
- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées.

ARTICLE UX- 3 - ACCES ET VOIRIES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,5 m (emprise publique minimum de 5 mètres), hauteur minimale sous porche 3,50 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée de 6 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs de 1,5 mètres minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour, (rayon intérieur minimal de 11m). Dans le cas de terrains desservis par une bande d'accès, la raquette de retournement sera obligatoire à partir de trois lots desservis.



ARTICLE UX - 4 - DESSERTE PAR LES RESAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire objet d'un pré traitement avant d'être rejetée dans le réseau public .Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Le raccordement au réseau public des eaux résiduelles industrielles ou assimilées une fois traité pour y être autorisé, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

Dans la zone d'assainissement collectif seule les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opérations et au terrain.

ARTICLE UX - 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions seront implantées à

- 35 mètres de l'axe de la RD 911 (application de l'étude qui permet de déroger à l'article L 111-1-4),
- 15 mètres de l'axe des RD.

Pour les voies communales existantes et à créer :

- Quand elles ne sont pas à l'alignement et qu'elles ne respectent pas un alignement existant, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.
- Une implantation peut être imposée pour respecter un alignement existant de construction.



ARTICLE UX - 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur les limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales),
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excèdera pas 10 mètres. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues, ...).

ARTICLE UX - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Cas général

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Quelques grands principes applicables

Façades

Les façades auront une coloration en deux teintes pastels et soutenues. La première teinte dans les gammes de couleur suivantes (beige, brun, gris, vert) devra occuper entre 65 et 85% de la superficie de chaque façade.

Les couleurs vives (bleu, jaune, orange rouge, vert) ne pourront au mieux représenter que 10% de la superficie totale de chaque façade.

Toitures

Les couvertures en matériaux telle que le fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

Clôtures, portails, portillons



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 hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,8 mètre et seront constituées soit :

- par une haie vive,
- par un grillage,
- par un mur bahut, grillagé ou végétalisé.

ARTICLE UX - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone. (voir annexe)

ARTICLE UX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de construction doivent représenter au moins 10% de la surface totale de chaque opération et être plantés et engazonnés.

ARTICLE UX - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, «les orientations d'aménagement» et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Art. R.123-6 du code de l'urbanisme.



Dispositions applicables à la zone AU

ARTICLE AU - 1 - TYPES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes.
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisir).
- Les constructions industrielles et de groupements industriels.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

Dans la zone 2AU, toutes les constructions sont interdites hormis les constructions visées à l'article 2 tant que la révision ou la modification ne sont effectives.

ARTICLE AU - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent pour chaque zone AU, au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les installations classées ne comportant pas de nuisance inacceptables pour le voisinage ,à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toute s mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la co-visibilité, depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue.
- Les constructions à usages d'entrepôts commerciaux ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

Dans la zone 2AU sont autorisées sous conditions particulières :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments. [Les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées sous réserve que la SHOB ne dépasse pas 30% de la SHOB de la construction principale avec un minimum autorisé de 25m².](#)
- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.
- Dans les secteurs submersibles zone hachurée sur le plan de zonage (cf. légende du plan), les constructions, extensions, reconstructions et aménagent et installations ne seront admise que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation. La cote du plancher sera supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, sans être supérieur à un mètre par rapport au terrain naturel.



ARTICLE AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit

2) Voirie

Pour toute nouvelle voie créée, l'emprise de la voirie ne pourra être inférieure à :

- 8 mètres pour les voies fonctionnant à double sens (5 mètres de bande de roulement et trottoirs de 1,5 mètre minimum sur au moins un des côtés de la voie),
- 6 mètres (3,5 mètres minimum de bande de roulement) pour les voies nouvelles fonctionnant en sens unique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les opérations groupées ou lotissements, les voiries seront hiérarchisées suivant la taille du projet avec respect du schéma d'orientation d'aménagement quand il existe.

Les voies réalisées ne seront pas en impasse, afin de permettre les liaisons avec les autres quartiers.

Néanmoins, les impasses pourront exister lorsqu'elles seront en attente d'une extension future. Pour des raisons particulières liées au site, la réalisation d'une impasse pourra être envisagée (opération à valider par les services techniques de la mairie).

Dans le cas de voies se terminant en impasse, l'aménagement réalisé sera de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. **La palette de retournement devra avoir un diamètre minimal de 15 m pour les opérations de 3 logements et plus. Pour les opérations inférieures à 3 logements, une aire de retournement est obligatoire.**

ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le réseau sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il est réalisé.

b) Eaux pluviales

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



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions seront implantées à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 911 (application de l'étude qui permet de déroger à l'article L111-1-4),
- 15 m de l'axe des autres RD.

Pour les voies communales existantes et à créer, les constructions peuvent être implantées soit :

- pour les opérations groupées à une distance comprise entre 0 et 6 mètres de l'emprise publique,
- dans les autres cas, à au moins 5 mètres de l'emprise publique **ou de la limite d'emprise qui s'y substitue,**
- **Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.**

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une des limites séparatives (ordre continu)
- Soit à une distance au moins à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

L'implantation à proximité des ruisseaux sera à une distance de 8 mètres de l'axe des ruisseaux et de 12 mètres de la limite domaniale du Lot.

Les implantations différentes sont admises pour les opérations groupées qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 9 m. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisines ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

La hauteur maximum des annexes sera de 3 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe des bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Quelques grands principes applicables

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Toitures

Les toitures avec pentes seront en matériaux d'aspect similaire à la tuile canal ou similaire de teinte claire : teinte terre cuite ou vieille.

Dans certains cas, un matériau peut être autorisé à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts dans ce matériau.

Clôtures

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

- d'un mur de pierre sèche, de maçonnerie de petits éléments enduits,
- ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique ou d'une barrière bois ou en fer forgé. Sont interdits les matériaux de type canas, plastique souple.

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre.

ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à respecter est :



- 1 place par logement jusqu'à 80 m² de SHON,
- 2 places par logement au-delà de 80 m² de SHON hormis en zone Ua.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage de bureau :

- Une place pour 60 % de la surface de planchers.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévu ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre nécessaire au stationnement sur le territoire supportant l'opération :

- ou bien le constructeur devra réaliser les places de stationnements sur un autre terrain privé à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres environ de la construction principale et que le constructeur apporte la preuve qu'il fait réaliser les dits emplacements,

- ou bien il sera fait application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et aux stationnements.

Pour toute opération d'habitat groupé, une superficie (de 15%) de l'unité foncière d'origine doit être aménagée en espace libre commun. Cette superficie pourra ne pas être exigée s'il existe un espace public suffisant à proximité.

Les abords des ruisseaux seront non aedificandi sur une bande de 5 mètres de part et d'autre de la rive.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant sur le plan.

ARTICLE AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone AUX

Le secteur AUX comprend deux sous secteurs :

- AUX1 correspond à un secteur lié à l'activité artisanale, commerciale, de service, d'hôtellerie, de restauration.
- AUX2 correspond à un secteur lié à l'activité artisanale, commerciale de service, et industrielle.

ARTICLE AUX - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits dans la zone AUX1 et AUX2 :

- les constructions à usage d'habitations, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage,
- les constructions liées à l'industrie lourde,
- les constructions à usage de groupement d'habitations,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil-homes,
- les parcs d'attractions à usage agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

Sont interdits dans la zone AUX2 :

- les constructions à usage d'hôtellerie.

Dans la zone 2AUX toutes les constructions sont interdites hormis les constructions visées à l'article 2 tant que la révision ou la modification ne sont pas effectives

ARTICLE AUX - 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article AUX1 doivent s'intégrer dans le volume du bâtiment lié à l'attractivité.
- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article AUX1 sont autorisées sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et mesure de la réalisation des équipements interne à la zone.
- Les zones de stockage ou de dépôts de matériaux sous condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou soient intégrés dans des dispositifs paysagers.

Dans la zone 2AUX sont autorisées sous conditions particulières :

- l'extension et l'aménagement des bâtiments. Les extensions seront limitées jusqu'à concurrence de 30% de la surface hors œuvre nette existante.
- l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.



ARTICLE AUX - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pur la circulation peut être interdit.

Dans le secteur AUX2 de la Z.A. de Nombel, l'accès sera géré en un seul point depuis l'Avenue d'Agen.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate - forme minimale de 3,50m (l'emprise publique sera de 5 mètres minimum), hauteur sous porche minimale de 3,50m

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour, (rayon intérieur minimal de 11m). La raquette de retournement sera obligatoire à partir de trois lots desservis.

Dans le secteur AUX2 de la Z.A. de Nombel, l'emprise totale de la voirie ne pourra être inférieure ou égal à 12m de large.

ARTICLE AUX - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire objet d'un pré traitement avant d'être rejetée dans le réseau public. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Le raccordement au réseau public des eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traité pour y être autorisé, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

Dans la zone d'assainissement collectif seule les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

L'assainissement lié au gardiennage sera conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



ARTICLE AUX - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUX - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions seront implantées à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 911 (application de l'étude qui permet de déroger à l'article L111-1-4),
- 15 m de l'axe des autres RD.

Pour les voies communales existantes et à créées, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des constructions voisines quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 10 mètres de l'alignement de la voie,
- à au moins 5 m de l'emprise publique.

Dans le secteur AUX2 de la Z.A. de Nombel, les constructions devront s'implanter :

- à au moins 15 mètres de l'axe de l'avenue d'Agen,
- à au moins 5 mètres de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue,
- à au moins 35 mètres de l'axe de la RD 911 (application de l'étude qui permet de déroger à l'article L111-1-4).

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

7.1. Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative dans le cas de construction ou partie de construction munie d'un mur coupe feu ou ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage de produit de fabrication.
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 7.1. sous réserve de ne pas aggraver le recul existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX - 8 - DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUX - 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.



Le 9.1 ne s'applique pas :

- pour les bâtiments existants implantés avec des emprises différentes sans pouvoir excéder l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 10m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

ARTICLE AUX - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie des paysages.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs sombres sont imposées. Les couleurs vives sont proscrites.

Les bardages bois seront de teinte naturelle.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur.

Les clôtures devront être constituées d'une simple grille ou grillage doublé éventuellement d'une haie vive. Les haies mono spécifiques sont interdites.

Dispositions particulières

Les climatiseurs, pompe à chaleur, les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantés de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées ou intégrées dans des dispositifs paysagers.

ARTICLE AUX - 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.



Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone (voir annexe).

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

ARTICLE AUX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert planté. Elles devront représenter au moins 20% de la superficie de chaque lot et comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Ils peuvent être regroupés en massifs arborés significatifs.

ARTICLE AUX - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

« Les zones agricoles sont dites «zones A». Peut être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Art. R.123-7 du code de l'urbanisme.



Dispositions applicables à la zone A

ARTICLE A - 1 - Types d'occupations et d'utilisation des sols interdits

Dans le secteur A

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ap

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui ne porte pas atteinte au paysage (point de vue).

ARTICLE A - 2 - Types d'occupations et d'utilisation soumis a des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires).
- Dans le secteur submersible zone hachurée sur le plan de zonage (cf. légende du plan), les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation. La cote du plancher sera supérieure à la cote des plus hautes connues, sans être supérieures à un mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, un rayon intérieur minimal de 11 m. L'emprise publique sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE A - 4 - Desserte par les réseaux

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent s'implanter au minimum :

- 75 mètres de l'axe de la RD 911.
- Habitations : 15m de l'axe des RD.

Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- A au moins 5 mètres de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à une distance au moins égale à la demi- hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.
- Toute construction sera implantée à 10 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

7.2. Les implantations différentes sont admises :

Pour la reconstruction à l'identique sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

ARTICLE A - 8 - DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.



ARTICLE A - 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A - 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur de constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés existantes devront s'harmoniser avec les bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Recommandations particulières pour les bâtiments agricoles recevant des panneaux photovoltaïques :

Volumétrie

La volumétrie du bâtiment se rapprochera le plus possible de la volumétrie des bâtiments d'exploitation agricole existants qui sont généralement d'une surface comprise entre 800 et 1000m².

Au delà il s'agira de fractionner les volumes à construire pour se rapprocher le plus possible de ces surfaces moyennes et de privilégier le regroupement de plusieurs bâtiments plutôt que la construction d'un seul volume très important.

Toitures

Les toitures ne pourront être mono-pente au delà d'une largeur de bâti de 10 mètres. Les panneaux seront encastrés dans le plan de la couverture pour éviter les saillies de toiture.

Au delà de 1à mètres de large, les toitures doivent être à deux pans 1/5 – ¼ mini (recommandé 1/3 – 2/3) et devront avoir un faitage commun ou décalé.

Façades

Les épidermes ou vêtements seront traités selon les teintes les plus proches possible de l'environnement architectural et paysager proche. Au moins trois côtés du bâtiment seront fermés par des vêtements.

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques .Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone (voir annexe).

ARTICLE A - 13 - Espaces libres et plantations -Espaces boisés classés

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisées à conserver et figurant au plan.



- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.



Dispositions applicables à la zone N

ARTICLE N - 1 - Types d'occupations et d'utilisation des sols interdits

- **Dans le secteur Nr**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans le secteur Ne**, tout est interdit à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les extensions et changements de destination des constructions existantes. Les nouvelles affectations seront soit de l'habitat, du commerce, du service, de l'artisanat compatible avec l'habitat.
 - Les annexes des constructions existantes
- **Dans le secteur Nhe**, tout est interdit à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les extensions et changement de destination des constructions existantes. Les nouvelles affectations seront soit de l'habitat, du commerce, du service, de l'artisanat compatible avec l'habitat.
 - Les annexes des constructions existantes.
 - Les constructions à usages d'habitation.
- **Dans le secteur NI**, tout est interdit à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Des constructions des installations liées à l'activité ou à l'usage de loisirs. (camping, caravanage, HLL, ...)
 - La réhabilitation, l'extension mesurée et le changement d'affectation des constructions existantes.
- **Dans le secteur Ng**, tout est interdit à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Des constructions des installations liées à l'activité de la déchetterie.

ARTICLE N - 2 - Types d'occupation et d'utilisation soumis à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Dans les secteurs Ne, Nhe et NI sont autorisés sous conditions :
 1. les annexes aux constructions existantes sous condition que la SHOB ne dépasse pas 40 m², qu'elles soient limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elles soient situées à une distance maximale de 10 m du bâtiment principal.
 2. le changement de destination des constructions existantes sous condition qu'il soit lié à l'habitat, au commerce, au service, à l'artisanat et sous réserve qu'il soit compatible avec la proximité de l'habitat.
 3. les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées sous réserve que la SHOB ne dépasse pas 30% de la SHOB de la construction principale avec un minimum autorisé de 25m².
- Dans les secteurs submersibles zone hachurée sur le plan de zonage (cf. légende du plan), les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous



réserve de la prise en compte du risque d'inondation. La cote du plancher sera supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, sans être supérieur à un mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m. L'emprise publique sera de 5 mètres minimum.

Dans le cas des voies se terminant en impasse l'aménagement réalisé sera de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour (rayon intérieur de 11 m). La raquette de retournement sera obligatoire à partir de trois lots desservis.

ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- Routes départementales :

Les constructions doivent être implantées à une distance de :



- 75 m minimum de la RD 911,
- Au moins 15 m de l'axe des autres RD.
- Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à :
 - à au moins 5 m des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Toute construction doit être implantée soit :

- en mitoyenneté, à condition que la hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout du toit,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute construction sera implantée à 10 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés -mères.

ARTICLE N - 8 - DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N - 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 3 mètres à l'égout.

En zone Nhe

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

ARTICLE N - 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particuliers ,par leur architecture ,par les techniques de constructions employées ,par la nature des matériaux utilisées ,doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat ,au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

En zone Ng, les clôtures éventuelles seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage sans mur bahut.

ARTICLE N - 12 - LE STATIONNEMENT



Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE N - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉES CLASSÉS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- En zone Ng, dans le cas où le projet de remise en état final serait un plan d'eau, celui-ci sera aménagé à partir d'un projet paysager qui comprendra :
 - des talus enherbés,
 - des plantations d'arbres de hautes tiges : saules, frênes,
 - des arbustes et des haies,

La composition de ces éléments devra être proposée à la municipalité avant réalisation.



ANNEXE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 1 place par logement de moins de 80m² de SHON,
- 2 places par logement de plus de 80 m² de SHON.

Bureau :

Une place pour

- 60 % de la surface de planchers.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévu ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre nécessaire au stationnement sur le territoire supportant l'opération :

- ou bien le constructeur devra réaliser les places de stationnements sur un autre terrain privé à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres environ de la construction principale et que le constructeur apporte la preuve qu'il fait réaliser les dits emplacements,
- ou bien il sera fait application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.



DEFINITIONS

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

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

Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le code de la voirie routière.

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

Annexe d'habitation : constructions implantées sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardins, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, ...

Caravanes isolées : caravanes soumises à autorisation en application de l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Distances entre constructions : Distance minimale calculée horizontalement entre tous points de murs de façade, à l'exclusion des éléments de façades suivants ; balcons, auvents, marchés, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise : Projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit

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

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



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

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

Extension s'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni une nouvelle activité créée.

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

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

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

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

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

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux 'arbres, arbustes, pelouses,...)

En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs, ...)

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

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

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

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

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

Superficie de terrain : Il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R443-7 du code de l'urbanisme.

Voie : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.