

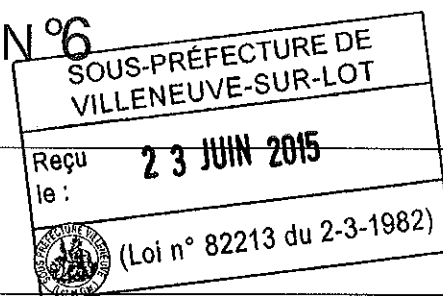
DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND VILLENEUVOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME de Villeneuve sur Lot MODIFICATION N°6

Pièce 4

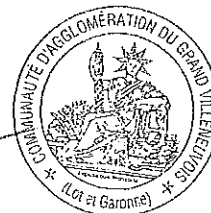
Règlement



- Approbation du Plan Local d'Urbanisme, le : 19 juillet 2006
- Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, le : 15 février 2007
- Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, le : 13 juillet 2007
- Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, le : 08 avril 2010
- Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, le : 22 février 2013
- Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme, le : 28 novembre 2014
(Plan de Prévention des Risques Inondation et Instabilité des berges du Lot)
- Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, le : 15 avril 2015
- Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le : 19 juin 2015

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 19/06/2015

Le Président de la C.A.G.V.
Patrick CASSANY



SOMMAIRE

TITRE 1 : Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives au PLU

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Nuisances sonores

TITRE 2 : Schémas explicatifs

Article 1 : Volumes maximum constructibles des annexes implantées en limite(s) séparative(s)

Article 2 : Palette de retournement et aire de rebroussement

TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones

UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, A, N

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Le stationnement

Article 13 : Les espaces libres et les plantations

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de Villeneuve-sur-Lot.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- L'article L.421-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*champs d'application des autorisations d'urbanismes permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles R.421-1 à R.421-29, du Code de l'Urbanisme (*permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles R.423-1 et s. et les articles R.424-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles L.410-1 et R.410-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*certificats d'urbanisme*)
- L'article L.431-1 et s., l'article R.431-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*dispositions relatives aux constructions*)
- L'article L.441-1 et s., l'article R.441-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*dispositions relatives aux aménagements*)
- L'article L.451-1 et s., l'article R.451-1 et s. du Code de l'Urbanisme (*dispositions relatives aux démolitions*)
- Les articles L.130-1 et s. du Code de l'Urbanisme *relatifs aux espaces boisés classés (les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable...)*
- L'article L.111-1.1 du Code de l'Urbanisme (*Directives Territoriales d'Aménagement*)
- Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-15 du Code de l'Urbanisme (*conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet,...*)
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (*vestiges archéologiques*)
- L'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme (*déclaration de clôture*)
- Les articles L.443-1, R.443-1 et s., R.111-31 et s. du Code de l'Urbanisme (*camping, caravanage, dispositions relatives aux habitations légères de loisirs,...*)
- L'article R.111-2, dont les termes sont reproduits ci-après :
- « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les articles relatifs aux servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

→ Pour mémoire :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal).

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311-1 à L.311-5 et R.311-1 à R.313-3 du Code forestier.
- Le stationnement des caravanes est réglementé par l'article R.111-37 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- urbaines => UA, UB, UC, UD, UE, UX
- à urbaniser => 1AU
- agricoles => A
- naturelles => N

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 3.2 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et s. du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- Les terrains classés en « terrains cultivés en zone urbaine » L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme
- Le périmètre de la ZPPAUP
- Le périmètre de la ZAC
- Une trame spécifique pour le risque inondation.

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

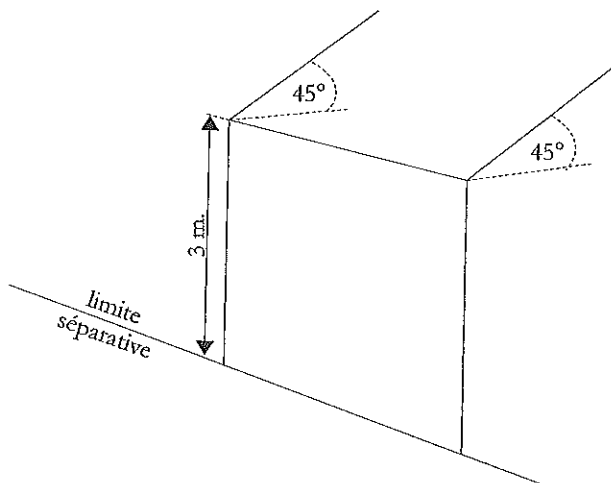
Article 5 : Nuisances sonores

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral n°99 1240 du 6 mai 1999 portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage.

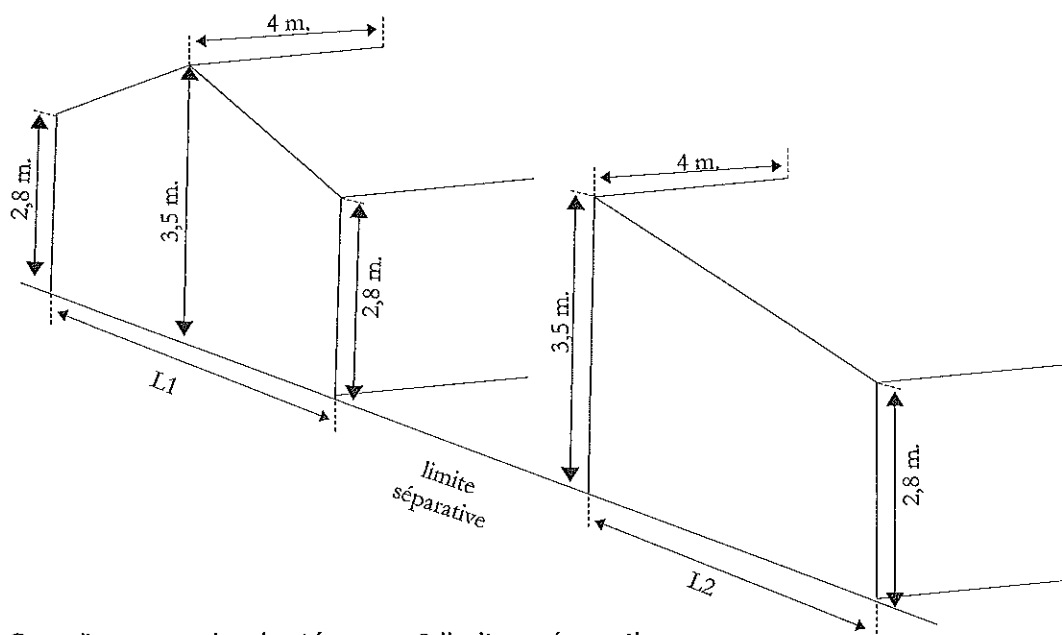
TITRE 2 : SCHEMAS EXPLICATIFS

Volumes maximum constructibles des annexes implantées en limite(s) séparative(s)

- Cas général



- Toitures à pente(s) avec faîtage perpendiculaire à la limite séparative



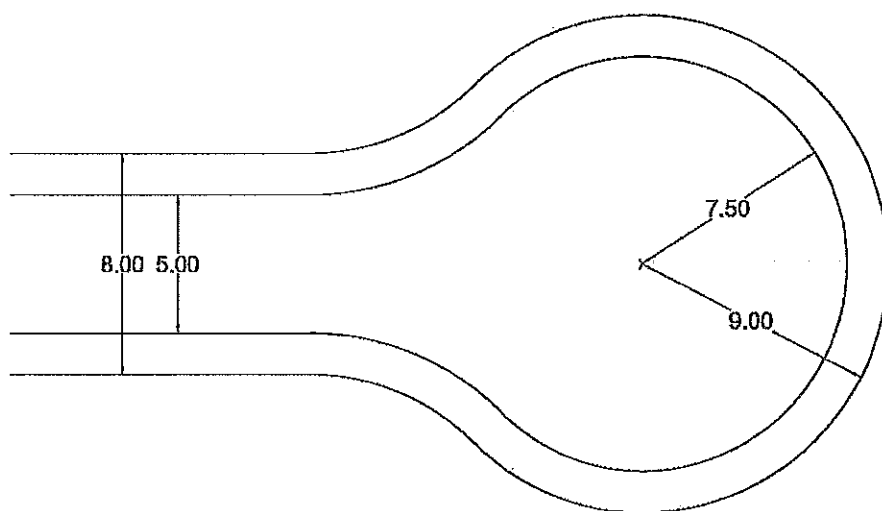
- Cas d'annexes implantées sur 2 limites séparatives

Les règles doivent s'appliquer selon les cas rencontrés sur chaque limite en appliquant la hauteur maximale la plus contraignante.

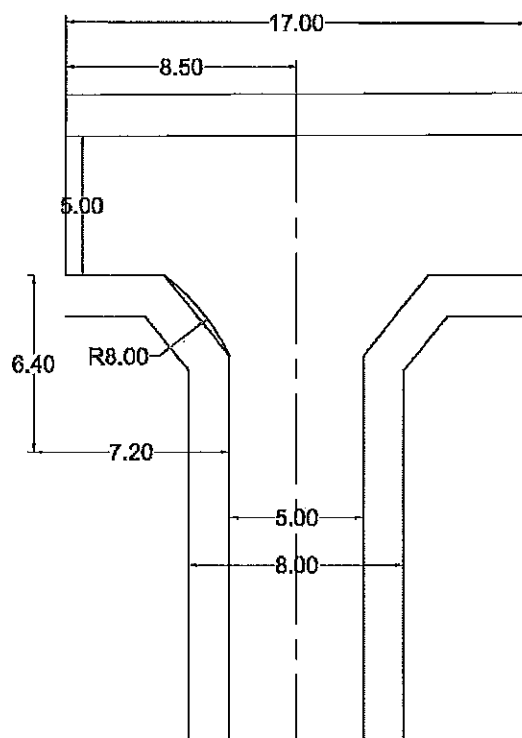
- Pour rappel : $L_1 + L_2 + \dots \leq 10m$

Palette de retournement et aire de rebroussement

Palette de retournement



Aire de rebroussement



TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de Villeneuve-sur-Lot, elle a pour vocation de recevoir les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

La zone UA est composée de 4 secteurs :

- **UA a** : secteur de la bastide, périmètre de la ZPPAUP
- **UA b** : extension urbaine de première couronne
- **UA c, UA d** : correspondant aux hameaux de Soubirous et Sainte Radegonde.

Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments agricoles et industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- En zones UA c et UA d, les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les secteurs UAa et UAb :

- Les installations à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

Dans les secteurs UAc et UAd :

- Les installations à usage d'hébergement hôtelier, d'activité artisanale, d'industrie, d'entrepôt, de bureaux ou de commerce sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'habitation existante.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public¹

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
 - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
 - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
 - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
 - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.

¹ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Eaux pluviales

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

Eaux usées

Pour les secteurs UA a et UA b, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur, pour les secteurs UA c, UA d.

3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

Article UA 5 : La superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques²

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées :

- à 35 mètres au minimum de l'axe de la RN 21, de sa déviation et de la RD 911. cette distance peut être ramenée à 25 mètres pour les constructions autres qu'habitations.
- à 20 mètres de l'axe des autres voies départementales.

Pour le secteur UA a, les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UAb, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

Si une orientation d'aménagement prévoit une implantation différente, le projet doit s'y conformer.

Pour les secteurs UA c et UA d, l'implantation des constructions devra être en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Dans l'ensemble de la zone UA, les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UA a, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives sur une profondeur de 5 m par rapport à la voie. Au delà de la profondeur de 5 m par rapport à la voie, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à 4m.

Dans les secteurs UAb, UA c et UA d, les constructions seront implantées en limites séparatives latérales ou avec un retrait de 4 mètres.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

² Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 m, dans le cas des pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires ou non réservées à l'habitation.

Une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les transformateurs EDF sont exemptés de cette règle.

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

En zones UAa et UAb, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En zone UAc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60%.

En zone UAd, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40%.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage. Cette hauteur est portée à 15 mètres à l'égout du toit pour les équipements de service public.

Dans le secteur UAb, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles sur rue et ponctuellement un R+3 en cœur d'îlot. La hauteur sera limitée à 11m à l'égout du toit.

Pour les secteurs UAc et UAd, la hauteur est de 7 m à l'égout du toit.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Dans les zones UAc et UAd, des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

↙ Toitures

En zone UAa et UAb, les toitures seront à deux pentes minimum de l'ordre de 25% à 35%, le faîtage étant parallèle à la voie dans la mesure du possible. Les toitures terrasse peuvent être autorisées à condition de construire, à partir du nu de la façade, une partie de couverture respectant une pente de l'ordre de 25 % à 35 % pour assurer une continuité visuelle de la voie.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes ou des bâtiments annexes à la construction principale dont la l'emprise au sol est inférieure à 30 m².

↙ Clôtures : dispositions générales

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de claustras ou panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1,80 m.

1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

➔ Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives,
- et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.

- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
 - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
 - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

Article UA 12 : Le stationnement

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UAa : Non réglementé.

En zone UAb, non réglementé pour :

- les projets d'aménagement de bâtiment(s) existant(s) ne créant pas de surfaces de plancher,
- pour les projets de changement de destination de bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment(s) dont la surface totale (surfaces de planchers additionnées aux surfaces taxables existantes de toutes les parties de bâtiments modifiées) est inférieure ou égale à 200 m².

Les règles ci-dessous s'appliquent :

- en zones UAc et UAd,
- en zone UAb en cas de création de surfaces de plancher et en cas de changement de destination de bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment(s) dont la surface totale (surfaces de planchers additionnées aux surfaces taxables existantes de toutes les parties de bâtiments modifiées) est supérieure à 200 m².

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par habitation devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 par logement Uniquement en zones UAc et UAd : 2 par logement avec un minimum de 60 m² de surface de plancher
Restaurants	1 pour 10 couverts
Hôtels	1 pour 2 chambres
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaires	2 pour 100 m² de surface de plancher
Bureaux	4 pour 100 m² de surface de plancher
Commerces à rayons multiples	4 pour 100 m² de surface de plancher
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m² de surface de plancher
Etablissements scolaires	1 par classe
Etablissements hospitaliers	1 pour 3 lits

- 2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 3) Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées.
Sauf nécessité d'intérêt général, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

La zone UB correspond à une zone d'habitat qui pourra recevoir commerces et services.

Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

Les parcelles figurant au titre du L 123-1-9° en « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » sont inconstructibles.

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de la déviation sud-ouest de Villeneuve-sur-Lot entre la RN 21 et la RD 911.

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public³

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
 - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
 - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
 - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
 - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

³

Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Eaux pluviales

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

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

Article UB 5 : La superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques⁴

Dans tous les secteurs de la zone UB, les constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

⁴ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Dans le seul secteur de Paga (Cf. étude L111-1-4 – Amendement Dupont), les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres depuis l'axe de la déviation Nord de la RN 21.

Si une orientation d'aménagement prévoit une implantation différente, le projet doit s'y conformer.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'extension ou la surélévation des bâtiments implantés différemment est possible.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de celles-ci à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur prise à l'égout du toit sans être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre les constructions, non contiguës sur une même parcelle, doit être de 4 m minimum.

Une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements

(éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

✓ **Toitures**

Les toitures seront majoritairement à deux pentes minimum, le faîtage principal sera parallèle à la voie dans la mesure du possible.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes, des bâtiments destinés à accueillir des services et équipements publics ou des bâtiments annexes à la construction principale dont la l'emprise au sol est inférieure à 50 m². Dans ce cas, la pente des toitures n'est pas réglementée.

Par ailleurs, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles restent ponctuelles et qu'elles ne sont pas support à l'édification de panneaux solaires posés sans intégration au bâti. Les extensions de bâtiments aujourd'hui bâties en totalité en toiture-terrasse sont autorisées.

✦ Clôtures : dispositions générales

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- ➔ Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives,
 - et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- ➔ Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- ➔ L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

2) Les clôtures en limites séparatives

- ➔ Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
 - ➔ En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
 - ➔ En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

Article UB 12 : Le stationnement

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement : 50 % des places de stationnement seront réalisées dans le volume des bâtiments.

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par habitation devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 par logement, 2 par logement avec un minimum de 60 m ² de surface de plancher
Restaurants	1 pour 10 couverts
Hôtels	1 pour 2 chambres
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaires	2 pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux ou similaires	4 pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces à rayons multiples	4 pour 100 m ² de surface de plancher
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m ² de surface de plancher

Etablissements scolaires	1 par classe
Etablissements hospitaliers	1 pour 3 lits

2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3) Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Locaux à vélos :

Pour toute opération de construction de type collectif et supérieure à 10 logements, il sera demandé 1 m² de surface de plancher destinée à un local à vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

La zone UC correspond à une zone mixte pouvant recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

La zone se compose de 2 secteurs :

- ➔ **UC a** : secteur d'habitat et d'équipements
- ➔ **UC b** : secteur d'habitat individuel.

Article UC 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

Les parcelles figurant au titre du L 123 1.9 en « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » sont inconstructibles.

Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de la déviation sud-ouest de Villeneuve-sur-Lot entre la RN 21 et la RD 911.

Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public⁵

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- Tout nouvel accès à la déviation de la RN 21 est interdit.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
 - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
 - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
 - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
 - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

⁵ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Article UC 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Eaux pluviales

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

Eaux usées

Dans toute la zone UC, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

Article UC 5 : La superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UC 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques⁶

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

Si une orientation d'aménagement prévoit une implantation différente, le projet doit s'y conformer.

⁶ *Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.*

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UC 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UC 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre les constructions, non contiguës sur une même parcelle, est de 4 mètres minimum.

Une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur sera de 7 m à l'égout du toit.

Pour les constructions à usage d'activités la hauteur sera de 10 m, à l'égout du toit.

Non réglementé pour les équipements publics.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

Article UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Dans le cas de création ou d'extension de constructions destinées au commerce ou à l'activité artisanale, des matériaux différents (de type bac acier, bardage bois, etc.) pourront être utilisés à condition que leur couleur soit en harmonie avec les constructions riveraines.

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

✓ **Toitures**

Les toitures seront majoritairement à deux pentes minimum, le faîtage principal sera parallèle à la voie dans la mesure du possible.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes, des bâtiments destinés à accueillir des services et équipements publics ou des bâtiments annexes à la construction principale dont la l'emprise au sol est inférieure à 50 m². Dans ce cas, la pente des toitures n'est pas réglementée.

Par ailleurs, les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles restent ponctuelles et qu'elles ne sont pas support à l'édification de panneaux solaires posés sans intégration au bâti. Les extensions de bâtiments aujourd'hui bâties en totalité en toiture-terrasse sont autorisées.

✓ Clôtures : dispositions générales

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives,
 - et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
 - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
 - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

Article UC 12 : Le stationnement

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par habitation devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 par logement, 2 par logement avec un minimum de 60 m ² de surface de plancher
Restaurants	1 pour 10 couverts
Hôtels	1 par chambre
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaires	2 pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux ou similaires	4 pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces à rayons multiples	4 pour 100 m ² de surface de plancher
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires	1 par classe
Etablissements hospitaliers	1 pour 3 lits

- 2) Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux logements, surfaces... nouvellement créés, ainsi qu'aux constructions existantes dont la destination est modifiée.

Locaux à vélos :

Pour toute opération de construction de type collectif et supérieure à 10 logements, il sera demandé 1 m² de surface de plancher destinée à un local à vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article UC 13 : Les espaces libres et les plantations

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Caractère et vocation de la zone

La zone UD correspond à une zone urbaine périphérique résidentielle à faible densité où prédomine un type d'habitat individuel.

Cette zone se compose des secteurs :

- **UD a** : Courbiac
- **UD b** : Plaisance
- **UD c** : La Calvétique et partie Nord de Courbiac.

Article UD 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

Les parcelles figurant au titre du L 123-1 9° en « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » sont inconstructibles.

Article UD 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans la zone UD, hormis les secteurs UDb et UDc :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

Dans les secteurs UDb et UDc :

- Les installations à usage d'hébergement hôtelier, d'activité artisanale, d'entrepôt, d'industrie, de bureaux ou de commerce sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'habitation existante.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

Article UD 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public⁷

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
 - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
 - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
 - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
 - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.

⁷ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

Article UD 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Eaux pluviales

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

Eaux usées

Pour le secteur UD a,

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif pour les secteurs UD b et UD c, les constructions nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux usées doivent être traitées avant rejet.

3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

Article UD 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UD 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques⁸

Pour tous les secteurs, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UD 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent en être éloignées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de la façade sans être inférieure à 4 mètres.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UD 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 constructions non contiguës sur une même parcelle, est de 4 mètres minimum.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Article UD 9 : L'emprise au sol des constructions

En zone UDa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

⁸ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

En zone UDb et UDe, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Article UD 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur maximale est de 7 m à l'égout du toit.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Article UD 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Clôtures : dispositions générales

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives,

- et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.

- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
 - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
 - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

Article UD 12 : Le stationnement

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par habitation devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 par logement, 2 par logement avec un minimum de 60 m ² de surface de plancher
Restaurants	1 pour 10 couverts
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires	1 par classe

2) Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3) Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UD 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Article UD 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UE

Caractère et vocation de la zone

La zone UE correspond à la zone d'équipements publics ou collectifs, culturels, de sports et de loisirs, d'enseignement et de formation, sanitaires ou sociaux.

Elle est composée de 3 secteurs :

- **UE a** : Eysses, Adapéi
- **UE b** : Secteur réservé à l'accueil du nouveau Pôle Hospitalier villeneuvois ainsi qu'aux services, équipements et activités liées ou nécessaires à son fonctionnement.
- **UE c** : Courbiac
- **UE d** : Mory, stade.

Article UE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Pour le secteur UE a :

- Les constructions à usage d'habitation, industriel, artisanal.
- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

Pour le secteur UE b :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants.
- Les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle.
- Les établissements et constructions qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un secteur à vocation de soin et de santé.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les caravanes isolées.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour le secteur UE c :

- Les bâtiments industriels, artisanaux.
- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de toute nature.

Pour le secteur UE d :

- Les bâtiments industriels, artisanaux.
- Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes.

Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

Pour le secteur UE b :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs notamment de santé, hôtelière, de commerce, de services, de bureau et d'habitation (du personnel).
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes devant, de par leur fonction, résider sur place ou destinés aux élèves et stagiaires du Pôle Hospitalier.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement de la vocation de la zone.

Article UE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public⁹

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).

⁹ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
 - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
 - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
 - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
 - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Dans le secteur UEb, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de 50 m de part et d'autre de l'accès. Tout nouvel accès à la Rocade Est, déviation de la RN 21, est interdit.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

Article UE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

Article UE 5 : La superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques¹⁰

Pour le secteur UE a, les constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UEb, sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être édifiées :

- à 75 m minimum de l'axe de la RN 21, de la déviation et de la RD 911. Cette distance peut être ramenée à 25 m pour les constructions autres qu'habitations (Cf. étude L111-1-4 Amendement Dupont)
- A 10 m minimum de l'axe des voies communales.
- A 50 m au minimum par rapport à la limite du domaine public en bordure du Lot sauf pour l'extension des bâtiments d'exploitation agricole, et pour l'accueil limité de logements de fonction édifiés en ordre discontinu, hors zone inondable.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les transformateurs EDF, équipements et locaux techniques liés au fonctionnement du Pôle Hospitalier et ses annexes sont exemptés de cette règle.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

¹⁰ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions seront implantées en respectant la marge de recul imposée dans les documents graphiques.

Dans le secteur UEb, toute construction ne joignant pas les limites séparatives doit être éloignée de cette limite d'une distance égale à la moitié de sa hauteur, prise à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété devront être distantes de 4 mètres minimum.

Dans le secteur UEb, les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5 m. Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 5 m, dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires.

Les transformateurs EDF, équipements et locaux techniques liés au fonctionnement du Pôle Hospitalier et ses annexes sont exemptés de cette règle.

Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Pour toute construction ou installation ou bâtiment, la hauteur est limitée à :

- 7 m dans les secteurs UEa et UEc à l'égout du toit.
- 18 m dans le secteur UEb à l'égout du toit.
- 15 m dans le secteur UEd à l'égout du toit.

Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*Dispositions générales*

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses, tuiles ...) ne sera employé à nu.

Les toitures courbes, asymétriques, ... peuvent être autorisées.

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

La hauteur des murs bahuts devra se situer entre 0,50 m et 0,80 m ; et la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

En limites séparatives, les clôtures pourront aussi être constituées de claustras ou panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans le secteur UEb :

- Pour les façades perceptibles depuis la Vallée du Lot, une étude d'insertion dans le site, à la charge du pétitionnaire, sera nécessaire à l'instruction de l'autorisation.
- Volumes : les toitures charpentées présenteront une pente de l'ordre de 25 à 30 % ; les toitures terrasses seront tolérées, à condition de regrouper les équipements techniques dont la hauteur sera inférieure à la rive de l'acrotère ou traité architecturalement ; pour les opérations d'ensemble, il sera recherché une variation des égouts de toiture.
- Façades : seront évités les grands linéaires de balcons ; les eaux pluviales provenant des terrasses et balcons seront canalisées à l'exclusion de tout système de type « pissettes ».
- Matériaux : dans le cas de toitures charpentées, il sera retenu, pour la couverture, de la tuile terre cuite ou du zinc prépatiné ; l'emploi de matériaux bruts destinés à recevoir un revêtement de finition ne sera pas autorisé ; l'emploi des dérivés de plastique est interdit pour les balcons.
- Teintes : seront évitées les teintes trop agressives ou les polychromies supérieures à 5 couleurs, en privilégiant la reproduction des valeurs dominantes de la palette chromatique du Grand Paysage de la Vallée du Lot.
- Clôtures : les clôtures devront être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle ; elles seront constituées de grilles en serrurerie ou de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut ; la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

Article UE 12 : Le stationnement

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur UEa, il est exigé pour les constructions à usage d'équipement culturel ou sportif :

- une place de stationnement minimum pour 3 personnes pouvant être accueillies

Dans les secteurs UEb, UEc et UEd, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- une place minimum par logement de moins de 80m² de surface de plancher
- deux places par logement lorsque la surface de plancher de celui-ci est égale ou supérieure à 80m² surface de plancher
- une place de stationnement supplémentaire, en accès direct depuis la voie publique, par tranche de 5 logements dans le cadre de lotissements ou de groupes d'habitation

Dans le secteur UEb, il est exigé pour les constructions à usage d'établissement hospitalier ou de soins :

- 150 places pour 100 lits, avec un emplacement pour ambulance pour 50 lits

Article UE 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Dans le secteur UEb :

- Les surfaces libres de toute construction seront plantées et engazonnées.
- Les aires de stationnement seront plantées, à raison de 1 arbre de haute tige pour 3 places.
- Sauf nécessité d'intérêt général des plantations existantes devront être conservées ou remplacées.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UX

Caractère et vocation de la zone

Cette zone urbaine est réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

Cette zone est composée de 2 secteurs :

- UX a est essentiellement destinée aux activités commerciales
- UX b est destinée aux activités artisanales et industrielles

Article UX 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone UX :

- 1) Les constructions à usage d'habitation.
- 2) Les bâtiments agricoles et les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- 3) Les terrains de camping et de caravanning.
- 4) Le stationnement de caravanes.
- 5) Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- 6) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UX 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements.

Article UX 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public¹¹

Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Une aire de rebroussement sera nécessaire pour les opérations desservant au moins deux à quatre logements.

Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

Article UX 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

¹¹ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

Article UX 5 : La superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UX 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques¹²

Les constructions doivent être édifiées :

- à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- à 25 m de l'axe des CD 242 et 661
- à 15 m de l'axe de la voie ferrée SNCF
- à 25 m de l'axe de la déviation de la RN 21

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents. L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UX 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit être éloigné des limites séparatives à une distance égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite de propriété est possible lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article UX 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 constructions non contiguës sur une même parcelle, est de 6 mètres minimum.

¹² Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Article UX 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 80 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Article UX 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Dans la zone « UX a », la hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur des acrotères.

Dans la zone « UX b », la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit ou au niveau supérieur des acrotères.

Peuvent sortir du gabarit les souches et conduits de fumée et de ventilation, les cheminées d'usines, les silos et les superstructures propres aux activités industrielles intéressées.

Les équipements de d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, équipements SNCF,...).

Article UX 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Les constructions édifiées dans cette zone doivent constituer un ensemble présentant la meilleure unité possible de structure et de composition architecturale.

Sont interdites les constructions employant bruts les matériaux destinés à une finition par enduits ou parement (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Couvertures

A défaut de couverture en tuiles, les toitures, terrasses et les couvertures fibrociment sont admises.

Clôtures

Sauf nécessité technique à justifier, sur voies publiques ou privées, les clôtures doivent être réalisées par des haies vives à feuillage persistant avec ou non grillage incorporé éventuellement sur murs bahuts.

La hauteur des murs bahuts devra se situer entre 0,50 m et 0,80 m ; et la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

En limites séparatives, les clôtures pourront aussi être constituées de claustras ou panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Article UX 12 : Le stationnement

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - pour les constructions à usage de bureau et de commerce, une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher de la construction.

2 - pour les établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche de 250 m² de la surface de plancher de la construction.

3 - pour les entrepôts, une place de stationnement par tranche de 800 m² de la surface de plancher de la construction.

4 - Hôtels - Hébergement collectif spécialisé - Restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions intégrant des logements de fonction, il sera demandé 1 place par tranche de 80 m² de la surface de plancher de la construction avec un minimum d'une place par logement.

Article UX 13 : Les espaces libres et les plantations

Au droit des limites avec les zones d'habitations, un rideau de 1 à 2 rangées d'arbres de hautes tiges doit être planté.

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal devra recevoir un aménagement partiellement végétalisé.

Les aires de stationnement seront plantées : 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à court terme. Son urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux internes prévus dans la zone.

Cette zone comporte deux secteurs:

- 1AUa: zone d'urbanisation à court terme
- 1AUb: zone d'urbanisation à moyen ou long terme. Les constructions seront uniquement réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements ou permis groupés)

Toute opération susceptible de créer plus de 20 logements ou générant une surface de plancher affectée au logement supérieure à 2000 m², devra comporter à minima 20 % de la surface de plancher à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 1AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les bâtiments agricoles et industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone.
- 2) Les terrains de camping et de caravanning.
- 3) Le stationnement de caravanes.
- 4) Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6) Les dépôts de toute nature.

Article 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- L'extension des constructions existantes (sous réserve qu'elles n'obèrent pas l'aménagement futur de la zone).

Article 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public¹³

- Les opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager devront prévoir des aménagements spécifiques pour la circulation des cycles (bandes ou pistes cyclables).
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès donnant sur les voies départementales seront regroupés.
- Les voies de distribution permettant d'accéder à des opérations de 30 logements et plus devront avoir une emprise minimum de 10 mètres.
- Les voies d'accès à créer permettant de desservir des opérations de moins de 30 logements devront comporter une largeur minimum de :
 - 8 m comportant une chaussée de 5 m de large et 3 m dédiés aux circulations douces, dans le cas où elles desservent :
 - 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
 - ou si des terrains constructibles situés à proximité de l'opération sont susceptibles d'être desservis par cette voie.
 - 4 m dans le cas où elles desservent de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Une palette de retournement de 15 m de diamètre sera obligatoirement aménagée dès lors que la voie d'accès à l'opération desservira 5 logements et plus ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus.
Un trottoir sera demandé pour les opérations qui le nécessitent.
- Une aire de rebroussement sera nécessaire dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements.
- Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

Article 1AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

¹³ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

3) Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. A titre exceptionnel, les réseaux filaires sous réserve qu'ils soient regroupés sous goulottes ou en câbles torsadés, scellés le long des façades et ayant fait l'objet d'une autorisation pourront être acceptés.

Article 1AU 5 : La superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques¹⁴

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées :

- à 35 mètres au minimum de l'axe de la RN 21, de sa déviation et de la RD 911. Cette distance peut être ramenée à 25 mètres pour les constructions autres qu'habitations.
- à 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des CD.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

¹⁴ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'extension ou la surélévation des bâtiments implantés différemment est possible.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article 1AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum ou en limites séparatives.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article 1AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre les constructions doit être de 4 mètres minimum.

Une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Article 1AU 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la superficie des terrains.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Article 1AU 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur maximale est de 7m à l'égout du toit.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

Article 1AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*Dispositions générales*

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

✓ Toitures

Les toitures seront majoritairement à deux pentes minimum, le faîtage principal sera parallèle à la voie dans la mesure du possible.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes, des bâtiments destinés à accueillir des services et équipements publics ou des bâtiments annexes à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m². Dans ce cas, la pente des toitures n'est pas réglementée.

Par ailleurs, les toitures-terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles restent ponctuelles et qu'elles ne sont pas support à l'édification de panneaux solaires posés sans intégration au bâti. Les extensions de bâtiments aujourd'hui bâties en totalité en toiture-terrasse sont autorisées.

✗ Clôtures : dispositions générales

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives,
 - et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
 - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
 - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

Article 1AU 12 : Le stationnement

Aucune place de stationnement n'est requise pour les projets affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - pour les constructions intégrant des logements, une place de stationnement par tranche de 80 m² de la surface de plancher de la construction avec un minimum d'une place par logement.

2 - pour les constructions à usage de bureau et de commerce, une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher de la construction.

3 - pour les établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche de 250 m² de la surface de plancher de la construction.

4 - Hôtels - Hébergement collectif spécialisé - Restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant.

Article 1AU 13 : Les espaces libres et les plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE A

Caractère et vocation de la zone

La zone A correspond à une zone à vocation agricole.

Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
 - à l'habitation
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation forestière.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public (parcs publics, foires et installations foraines, terrain de plein air, hippodromes, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art. R.443-3 et s. du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.

Dans les périmètres identifiés comme « terrains cultivés à protéger en zone urbaine », toute construction est interdite.

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation (changement de destination) des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires :
 - soit à l'exploitation agricole ou forestière. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation.
 - soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- L'extension des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole soit aux services publics ou à l'intérêt collectif, ne devra pas compromettre la vocation de la zone. Le cas échéant, l'extension des constructions est autorisée à condition que celle-ci soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la

construction existante à laquelle s'ajoute l'emprise au sol des garages et auvents compris dans le même bâtiment. Toutefois, un minimum de 25 m² pourra être autorisé.

- Les bâtiments repérés dans les documents graphiques pourront faire l'objet d'un changement d'affectation dès lors que le bâtiment présente un caractère patrimonial et qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public¹⁵

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Une aire de rebroussement sera nécessaire pour les opérations desservant au moins deux logements.

Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

¹⁵ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques¹⁶

Les constructions doivent être édifiées :

- A 35 m au minimum de l'axe de la RN 21 et de sa déviation, des CD 911, 242, 662 et 676. Cette distance peut être ramenée à 25 m pour les constructions autres qu'habitations.
- A 20 m minimum de l'axe des autres CD.
- A 10 m minimum de l'axe des voies communales.
- A 15 m minimum de l'emprise de la voie ferrée SNCF.
- A 100 m au minimum par rapport à la limite du domaine public en bordure du Lot sauf pour l'extension des bâtiments d'exploitation agricole.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les transformateurs EDF et les locaux techniques liés à l'exploitation du Lot sont exemptés de cette règle.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ne joignant pas les limites séparatives doit être éloignée de cette limite d'une distance égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

¹⁶ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 4 m, dans le cas des pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires.

Les transformateurs EDF sont exemptés de cette règle et seront implantés suivant les directives communales.

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit.

Pour les constructions et installations de superstructure liées et nécessaire à l'activité agricole, la hauteur est limitée à :

- 10 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles
- 15 m pour les éléments ponctuels de superstructure (silos, tours réfrigérantes,...)

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses, tuiles ...) ne sera employé à nu.

Bâtiments agricoles

Les couleurs de toiture seront de couleur tuile, noire ou grise. Néanmoins les couvertures en panneaux photovoltaïques sont autorisées dès lors que les panneaux sont encastrés dans le plan de la toiture.

La volumétrie du bâtiment se rapprochera le plus possible de la volumétrie des bâtiments agricoles existants (souvent comprise entre 800 et 1000m² de surface de plancher). Au-delà, il s'agira de fractionner les volumes pour permettre une meilleure intégration dans le site.

Les toitures ne pourront être monopentes au-delà d'une largeur de bâti (projeté au sol) de 10 mètres. Au-delà de 10 mètres de large, les toitures doivent être à deux pans 1/5 – 4/5 minimum (et idéalement 1/3 – 2/3) et devront avoir un faîtage commun ou décalé.

Au-moins trois côtés des bâtiments seront fermés. La non fermeture d'au moins trois façades devra être justifiée par des motifs techniques liés à l'exploitation.

Le bardage bois naturel (non vernis) sera privilégié.

Article A 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

Non réglementé.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE N

Caractère et vocation de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique. Des jardins familiaux pourront être créés sur le secteur NI.

Elle est composée de 4 sous-secteurs :

- Nc secteur du château de Bonrepos
- NI à vocation de loisirs
- Nh secteur constructible de taille et de capacité limitée
- Np secteur naturel à conserver en raison de la qualité des paysages

Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Nc :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
 - à l'habitation
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - aux services
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public (parcs publics, foires et installations foraines, terrain de plein air, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les changements d'affectation des bâtiments existants.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art. R.443-3 et s. du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur Np :

- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation (changement de destination) des constructions ou installations existantes destinées, sauf celles mentionnées à l'article N-2.
 - à l'habitation
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - aux services

- au commerce
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public (parcs publics, foires et installations foraines, terrain de plein air, stand de tir, skate park, circuits automobiles, karting, golfs...).
- Les changements d'affectation des bâtiments existants.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art. R.443-3 et s. du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur Nh :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
 - aux bureaux
 - aux services
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur NI :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
 - à l'habitation
 - aux bureaux
 - aux services
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans toute la zone N, les secteurs indiqués en Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques sont soumis au L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Nc, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial du bâti et à son architecture, est autorisé uniquement l'adaptation ou le changement de destination des constructions ou installations existantes dès lors qu'elles sont destinées :

- à l'habitation
- à l'hébergement hôtelier

Dans toute la zone N, à l'exception de la zone Nh :

1) Rappel :

L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions ou installations nouvelles doivent être nécessaires :

- soit à l'exploitation forestière. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. (L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers).
- soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

Dans toute la zone N :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension ou la modification des installations classées existantes à condition :
 - a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
 - b) que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole soit aux services publics ou à l'intérêt collectif, ne devra pas compromettre le caractère paysager de la zone. Le cas échéant, l'extension des constructions est autorisée à condition que celle-ci soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction existante à laquelle s'ajoute l'emprise au sol des garages et auvents compris dans le même bâtiment. Toutefois, un minimum de 25 m² pourra être autorisé.
- Les annexes autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole soit aux services publics ou à l'intérêt collectif, doivent être compatibles avec la destination de l'occupation du sol existante sur l'unité foncière ou de la zone (emprise au sol maximum autorisée de 25m² par unité foncière)
- Le changement de destination* des constructions existantes identifiées au plan de zonage. Le changement de destination à des fins d'industrie ou d'entreposage est interdit. Seul est autorisé le changement de destination des constructions existantes en logement.

Dans la zone NI :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les gîtes en changement d'affectation, restauration, aménagement.

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des services ou des établissements de la zone.

Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public¹⁷

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Une aire de rebroussement sera nécessaire pour les opérations desservant au moins deux logements.

Les structures et équipements liés aux voiries, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les structures et équipements liés aux réseaux, susceptibles d'être intégrées au domaine public, seront établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

Pour le secteur Nh :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé publique, les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

¹⁷ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques¹⁸

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 mètres au minimum de l'axe de la RN 21, de sa déviation et de la RD 911. cette distance peut être ramenée à 25 mètres pour les constructions autres qu'habitations.
- à 20 mètres de l'axe des autres CD.
- A 100 mètres au minimum par rapport à la limite du domaine public en bordure du Lot.

Dans le secteur Nh, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Dans l'ensemble de la zone N, les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre de profondeur doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Nh, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Cependant, les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux) ne peuvent être implantées en limites séparatives que si leurs gabarits respectent les dimensions définies à l'article 10.

La longueur de l'ensemble des annexes implantées en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 10 mètres le long de la ou des limite(s) donnant sur une même unité foncière.

Les abris de jardins sans fondation seront implantés :

- librement par rapport aux limites séparatives en présence d'une haie arbustive existante ou à créer dans le cadre du projet le long de la ou des limite(s) concernée(s),
- à 2 mètres minimum des limites séparatives en l'absence d'une telle haie.

Les reculs ainsi déterminés s'appliquent au nu de toutes les parties de façades ou aux points des poteaux les plus proches des limites séparatives dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents.

Les structures et équipements liés à l'amenée des réseaux sont établis conformément à l'avis des services techniques municipaux.

L'extension ou la surélévation des bâtiments implantés différemment est possible.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

L'implantation d'ouvrages ou bâtiments nécessaires à l'exercice d'un service public ou répondant à un intérêt collectif est libre sous réserve de l'accord des services techniques municipaux.

¹⁸ Un accès est la partie de terrain qui permet la connexion entre le dit terrain et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Il est généralement privé ou aménagé sur un fonds voisin par l'intermédiaire d'une servitude.

Une voie, publique ou privée, est ouverte à la circulation publique et dessert au moins 2 constructions.

Les voies privées qui desservent au moins deux constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble seront assimilées à des voies ouvertes à la circulation publique pour la réglementation des articles 3 et 6.

Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être éloignées de 4 mètres minimum.

En secteur Nh, une implantation différente est admise pour les constructions annexes d'un ou de bâtiment(s) principal(aux). Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres bâtiments principaux ou annexes (à l'exception des piscines).

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol ainsi réglementée ne prend en compte que les surfaces constituées par la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (éléments de modénature, marquises...) et des débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

La hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout du toit.

Les constructions annexes de bâtiments principaux implantées en limite(s) séparative(s) devront s'inscrire dans un volume (gabarit maximum) défini par un angle de 45° partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux).

Cependant, dans le cas d'un bâtiment muni d'une toiture à pente(s) dont le faîtage est perpendiculaire à une limite séparative, la hauteur des façades touchant cette limite séparative sera :

- de 3,5 mètres maximum au faîtage,
- de 2,80 mètres maximum à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales s'appliquent pour les parties des constructions annexes situées à moins de 4 mètres de la limite séparative.

Les abris de jardins sans fondation auront une hauteur maximale en tous points de 3,5 mètres s'ils sont implantés à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**Dispositions générales**

Les constructions nouvelles ou aménagées dans le secteur Nh doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle (de tons allant du rouge au brun). Pour la couleur des façades, le blanc est interdit (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016).

Les panneaux photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés dans le plan de la couverture.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Clôtures : dispositions générales

Les piliers de portail et portillon seront sans saillie côté voie.

Les claustras et les panneaux occultants sont interdits côté voie.

Les murs de clôture devront être crépis des 2 côtés.

A l'intersection des voies et pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques ne pourront excéder 0,50 m de haut sur une longueur de 5 m de part et d'autre de l'angle.

1) Les clôtures donnant sur voie publique et voie privée

- Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives,
 - et/ou un dispositif ajouré et pérenne, placé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre.
- Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 1 mètre, devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

2) Les clôtures en limites séparatives

- Ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, elles seront :
 - En grillage ou maçonneries et idéalement doublées d'une haie vive en limites de propriété.
 - En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

Toitures

En zone Nh, les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles concernent des extensions de constructions existantes ou des bâtiments annexes à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m².

Article N 12 : Le stationnement

Pour le secteur Nh, 2 places par logement.

Article N 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.