

DÉPARTEMENT DU LOT

COMMUNE DE

SOUILLAC



APP
APPROUVÉ

1.3

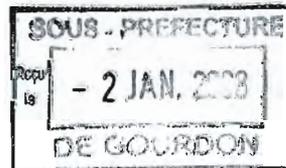
J. MARIE FREYDEFONT
ARCHITECTE - URBANISTE

62, Av Edouard Michelin
63100 Clermont Ferrand
Tél : 04.73.90.23.03
Fax : 04.73.90.22.15

GRUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du ... 2 ... NOV. 2007
approuvant le P L U



REVISION

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil
Municipal du 01 - 02 - 2002

- 1

ARRET DE PROJET

- 2

Délibération du Conseil
Municipal du 02-02-2007

- 3

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil
Municipal du 02-11-2007

- 4

- 5

Le Maire

Alain CHRISTIANOL

DÉPARTEMENT DU LOT

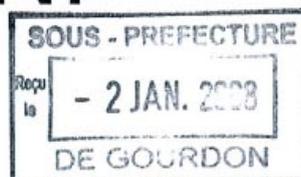
COMMUNE DE

SOUILLAC



PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

*Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du : 2 . . NOV 2007
approuvant le P L U*



SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II

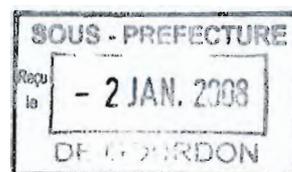
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

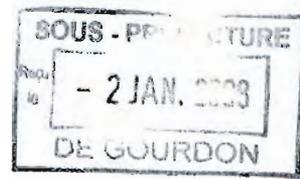
TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



◆ ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Souillac.

◆ ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Le code civil,
- Les articles L111.9, L111.10, L421.3, L421.4, L421.5, R111.2, R111.3, R111.3.2, R111.4, R111.14, R111.14.2, R111.15, R111.21, R442.2 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction conforme aux dispositions en vigueur le 1er avril 1998,
- Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe dans le présent Plan Local d'Urbanisme,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain institué par la commune,
- La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Au terme de cette loi les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Dijon,
- Les prescriptions nationales d'aménagement annexées au présent PLU: articles L 110, L 111.1.1, L 111.1.4, L 121.10 du Code de l'Urbanisme,
- La loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement,
- La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991,
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- La loi paysage du 8 janvier 1993,
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- Les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental,
- Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux lotissements approuvés avant le dernier des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan local d'urbanisme, sauf dans les cas où le code de l'urbanisme prévoit que ces dispositions se substituent au règlement du lotissement.

◆ ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones Urbaines (U) qui font l'objet du titre 2 du règlement
- Zones à Urbaniser (AU) qui font l'objet du titre 3 du règlement
- La zone Agricole (A) et les zones Naturelles (N) qui font l'objet du titre 4 du règlement

◆ ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L 123.1 : « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes... ».



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

UB

UC

UD

UE

UF

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

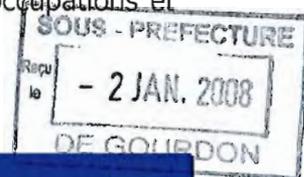
□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone de centre ancien dont la densité est élevée. Principalement à usage d'habitation, de service et de commerces, le bâti est majoritairement édifié en ordre continu en alignement sur rue.

Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

Cette zone comporte un secteur spécifique UAv relatif aux villages qu'il est prévu de conforter.

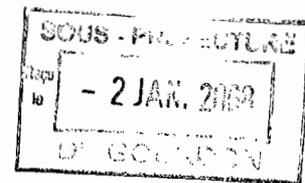
L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNI.

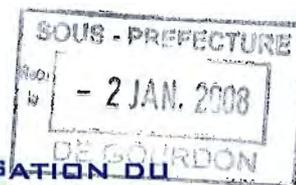


□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
 - Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception : de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
-





SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS

⇒ **Sur l'ensemble de la zone :**

- Les activités de toute nature, susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...) ;
- Dès lors qu'ils sont à destination industrielle et agricole, les constructions, les installations nouvelles, les lotissements ;
- Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les entrepôts de plus de 200m² non liés à une activité de vente sur place ;
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UA 2 ;
- Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs.

⇒ **Dans tous les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par un indice i le risque d'inondation devra être pris en compte.**

Sont interdit en plus des occupations et utilisations des sols mentionnés ci-dessus et dans le règlement du PPRNI:

Les constructions nouvelles à usage d'établissement public ou privé :

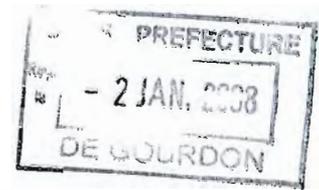
- destinés à accueillir de manière collective des personnes vulnérables (équipements scolaires, établissement de santé, maison de retraite)
- intervenant dans la mise en œuvre des secours et permettant la gestion de la crise en cas de crue (centre de secours, caserne de gendarmerie).

◆ ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

⇒ **Sur l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).

⇒ **Dans tous les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par un indice i, certaines constructions et installations peuvent être autorisés sous condition de prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRNI en vigueur et d'être conçu de manière à diminuer leur vulnérabilité.**



SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ABBAINISSEMENT

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales : Afin de limiter le débit rejeté, des dispositions à la parcelle pourront être prescrites ; dans tous les autres cas, l'obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement sera de rigueur.

◆ ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

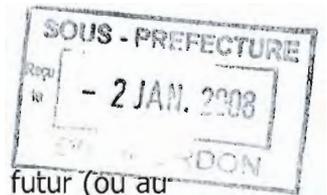
◆ ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

RECU

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, dès lors que le terrain présente un linéaire de façade sur rue inférieure à 10m, l'implantation est libre à la condition que le projet prévoit d'assurer la continuité du bâti sur l'alignement par une construction ou une clôture pleine d'une hauteur de 1m surmonté d'une grille.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas où le respect de l'alignement conduirait à des solutions architecturales incohérentes avec l'implantation du bâti environnant, incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou avec le respect des exigences de protection contre les risques naturels dans les secteurs UAi.
- En raison de la topographie des lieux.



NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

◆ ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées d'une manière générale en ordre « continu » de limites séparatives à limite séparative latérales de propriété. Dans le cas d'extension de constructions existantes une implantation en retrait des limites séparatives pourra être autorisée.

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

Implantation libre.

◆ ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

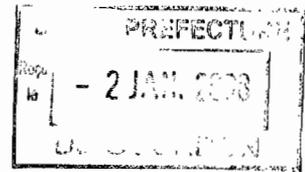
Dans les secteurs non soumis au risque d'inondation, il n'est pas fixé de règles particulières. En zone inondable, l'emprise au sol des constructions ou de leur support et installations devront être conforme au règlement du PPRNI.

◆ ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- Dans les secteurs UAv la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.
- En zone UA la hauteur ne peut excéder 12 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

Seuil de hauteur autorisé :

- La hauteur maximale sera limitée à la hauteur de l'immeuble contigu le plus haut + 1 niveau
- La hauteur minimale sera limitée à la hauteur de l'immeuble contigu le plus bas + 1 niveau
- Un dépassement de hauteur pourra être éventuellement autorisé pour des motifs architecturaux concernant notamment l'insertion du projet dans le contexte des bâtiments voisins existants.
- En cas de reconstruction il est admis que le gabarit ancien puisse être conservé ; si il est plus important que celui donné par les définitions ci-dessus.
- Les bâtiments situés à l'angle de deux voies pourront conserver sur la voie la plus étroite une hauteur égale à celle admise sur la voie la plus large sur un retour de 20 mètres à compter de l'insertion de l'axe des voies.



◆ ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel (volume, percement, teintes, matériaux...)
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène
- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
 - pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte
 - pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vus proches que lointains.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- Les constructions neuves :

Par leur volume, par la forme, la disposition et la dimension de leurs ouvertures et par leurs matériaux, elles devront assurer une continuité d'aspect avec le bâti existant de qualité (les références à des architectures régionales lointaines comme les chalets ou les mas provençaux devront être évitées).

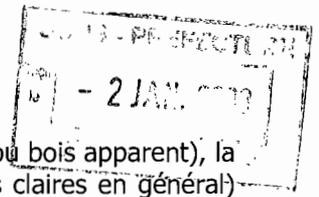
Dans le secteur Uav :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les couvertures sont de préférence de teinte rouge sombre ;

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge sombre. Cependant, en fonction de l'environnement ou en cas d'emploi de matériaux contemporains (bac acier par exemple) la teinte pourra être différente du rouge sombre à condition qu'elle soit d'un ton neutre qui s'intègre à l'environnement (vert kaki par exemple).

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes doit être constitué avec un mortier de chaux dont la teinte se rapprochera au maximum de la couleur de la pierre locale avoisinante.
 - Les enduits lissés et les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
 - Pour les maçonneries de pierres, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.



- En cas d'emploi de matériaux contemporains (bardage métallique ou bois apparent), la teinte choisie sera d'un ton neutre (éviter le blanc et les couleurs claires en général) afin qu'elle s'intègre à l'environnement.
 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
 - Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.
- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur traditionnelle.
- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (ferronneries ou liserés, bandeaux...) les contrastes forts et les enduits blancs purs sont interdits.
- Les clôtures seront réduites au strict minimum constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une grille.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales soit par tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut qui ne devront dépasser 2 mètres de hauteur. Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.

- Les panneaux solaires s'ils sont prévus devront être intégrés le plus discrètement possible.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.
- Les abris de jardins devront être réalisés avec des matériaux traditionnels.

Dans toute la zone U A excepté le secteur Uav :

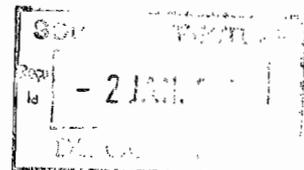
→ Les couvertures :

- Elles devront être réalisées en tuiles de teinte sombre ;
- Les toitures à forte pente et toits à la Mansart seront couverts soit en ardoises épaisses soit en tuiles plates épaisses à pureaux irréguliers de teinte rouge vieillie
- Les toitures à faible pente seront couvertes de tuiles canal de teinte rouge vieillie ;
- Les toitures de pente intermédiaire s'intégreront avec celles des immeubles avoisinants.
- Les lucarnes en chiens assis sont interdites
- Les souches de cheminées doivent être rapprochées au maximum des faîtières.

Matériaux interdits : tuiles mécaniques à ondes (romanes), bac acier, fibro ciment et tout matériaux de couverture de teinte claire ou panachée .

→ Façade :

- Les choix relatifs au traitement des façades s'appuieront sur la composition d'ensemble de la place ou la rue qu'elles vont qualifier.
- Lorsque les façades pierres ne sont pas appareillées et/ou ne sont pas constituées de matériaux cohérents et présentent un aspect hétérogène (lié à la présence de moellons, de maçonnerie brique, de béton...), elles devront impérativement être enduites (talochées fin).
- Les murs en moellons et/ou pierres non taillées seront enduits (talochés fin) et réalisés de préférence au mortier de chaux grasse et de sable selon la technique



traditionnelle dans le ton des crépis anciens locaux; Les éléments de décor traditionnel (bandeaux, encadrement de baie) seront restaurés et/ou reproduits.

- Les menuiseries seront en bois peint et participeront à la composition et à l'équilibre de la façade. Elles devront s'adapter aux caractéristiques de la baie en reprenant sa partition, ses dimensions et son profil. Le PVC et l'aluminium ne pourront être envisagés que s'ils répondent à des besoins très spécifiques.
- L'emploi d'enduit ciment et de teintes saturées ainsi que la couleur blanche pure sur les menuiseries extérieures et les ferronneries sont interdites.

→ Les ouvertures

- Les nouveaux percements seront de dimension plus haute que large avec un rapport minimum de 2 pour 3. Les travaux de réparation ou d'aménagement d'une ouverture ancienne (porte, fenêtre, boutique...) devront comporter sa remise en état d'origine si son intérêt le justifie.

→ Les devantures commerciales :

- En règle générale, leur composition devra tenir compte et exprimer les structures porteuses des immeubles. A ce titre, les devantures seront disposées à l'intérieur des baies ou arcades en libérant les tableaux¹ destinés à être visibles. Les devantures commerciales seront établies uniquement dans la hauteur du rez de chaussée (sauf dispositions existantes et maintenues).
- Elles respecteront les éléments architecturaux de l'immeuble : corniches, formes des baies, piédroits des arcs ou linteaux.
- Les entrées principales des immeubles restent lisibles et dégagées.

→ Clôtures :

Les clôtures doivent être exécutées soit en pierres apparentes, soit en maçonneries enduites surmontées d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble : 1,5m et maximum de la murette : 1m)

→ Réseau EDF

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Dans le cas de réseaux publics enfouis, les réseaux sur domaine privé seront obligatoirement enterrés. Lorsque le réseau public est aérien il sera prévu des fourreaux en attente sur le domaine privé.

→ Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.
- L'installation en façade sur rue est interdite.
- Le diamètre maximum autorisé est de 1m.
- Elles seront obligatoirement de couleur noire, gris foncé ou perforée.
- La couleur blanche est strictement interdite.

→ Capteurs solaires

- Les capteurs solaires sont interdits en façade. Ils sont autorisés en toiture s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

¹ Tableau : côté vertical d'une embrasure, entre l'éventuel dispositif de fermeture et le nu extérieur du mur.



◆ ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

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

- Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation sans création de logements nouveaux, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.
- Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation ou d'une construction comportant la création de logements <80m² de surface hors d'œuvre nette : 1 place par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.

Une franchise de 20% par rapport à la présente règle est consentie dans le cadre de changement d'affectation ou de création de nouveaux logements dans des bâtiments existants.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme : « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation... » A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu verser à la commune la participation fixée par délibération au Conseil Municipal.

◆ ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS sauf pour les parcelles non construites en secteur UA v où il est de 0,35.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

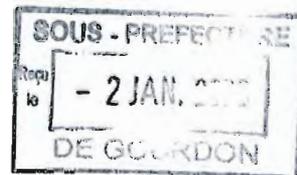
□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol densifiée et à l'ensemble des fonctions urbaines qui sont liées ou compatibles avec l'accueil de populations.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNI.

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans



les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE UB 1 - SONT INTERDITS

⇒ Sur l'ensemble de la zone :

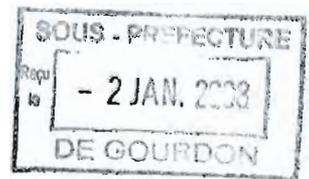
- Les activités de toute nature susceptibles apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...) ;
- Dès lors qu'ils sont à destination industrielle et agricole, les constructions, les installations nouvelles, les lotissements ;
- Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les entrepôts de plus de 200m² non liés à une activité de vente sur place ;
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UB 2 ;
- Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs non paysagers.

⇒ Dans tous les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par un indice i le risque d'inondation devra être pris en compte.

Sont interdit en plus des occupations et utilisations des sols mentionnés ci-dessus et dans le règlement du PPRNI:

Les constructions nouvelles à usage d'établissement public ou privé :

- destinés à accueillir de manière collective des personnes vulnérables (équipements scolaires, établissement de santé, maison de retraite)
- intervenant dans la mise en œuvre des secours et permettant la gestion de la crise en cas de crue (centre de secours, caserne de gendarmerie).



◆ ARTICLE UB 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ⇒ **Sur l'ensemble de la zone :**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).
 - L'aménagement et l'extension des constructions, à usage d'activités industrielles existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- ⇒ **Dans les îlots à restructurer :**
- Pour une durée de 5ans à compter de l'approbation du PLU, les constructions ou installation à condition que leur superficie n'excède pas 15% de l'emprise sur laquelle elles se situent.
- ⇒ **Dans tous les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par un indice i, certaines constructions et installations peuvent être autorisés sous condition de prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRNI en vigueur et d'être conçu de manière à diminuer leur vulnérabilité.**

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

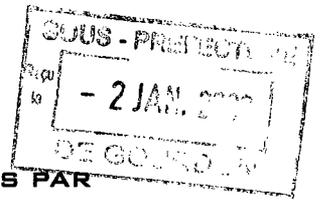
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

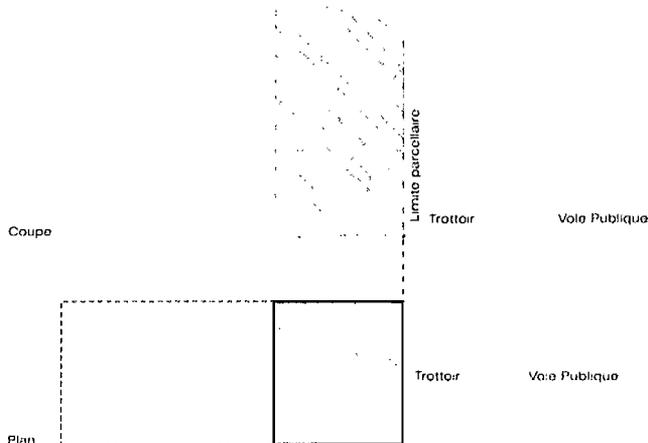
- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales : Afin de limiter le débit rejeté, des dispositions à la parcelle pourront être prescrites ; dans tous les autres cas l'obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement sera de rigueur.

◆ ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

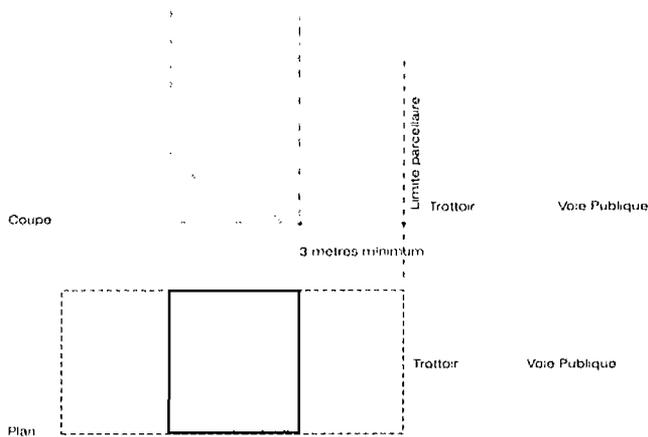
Il n'est pas fixé de règles particulières.



◆ ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES



Hypothèse 1 : Recul : aucun



Hypothèse 2 : Recul > 3 mètres

RECU

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes ;
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
- Dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour les motifs urbanistiques ou architecturaux.

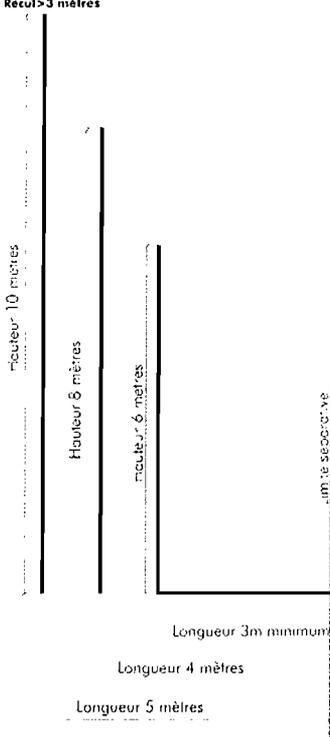
▪ Pour les garages ou l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite si la topographie des lieux ne permet pas l'application de la règle générale.

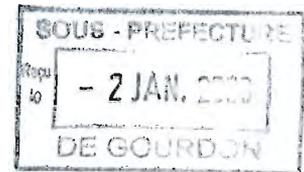
NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

◆ ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

→ Si les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance (L), mesurée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite de propriété soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres pour les maisons individuelles et de 6 mètres





pour les immeubles collectifs.

- $L \geq H/2$
- Pour l'extension de bâtiments anciens, la création d'un groupe d'habitations ou dans le cas de remodelage d'îlots une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être autorisée.

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

Implantation libre.

◆ ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs non soumis au risque d'inondation, il n'est pas fixé de règles particulières. En zone inondable, l'emprise au sol des constructions ou de leur support et installations devront être conforme au règlement du PPRNI.

◆ ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de la construction ne peut excéder 10 m dans la zone UB au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- Dans le secteur UBa concernant la protection du cône de vue de l'abbaye à partir de la RN20, le faitage de la construction ne devra pas dépasser la côte NGF de la chaussée soit 104.34.
- Carrefour de voies d'inégales hauteurs : les bâtiments pourront conserver sur la voie la plus étroite une hauteur au plus égale à celle admise sur la voie la plus large sur un retour de 15 mètres à compter de l'intersection des voies.

◆ ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.



- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
- pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte
 - pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vus proches que lointains.

RÈGLES PARTICULIÈRES

→ Les constructions neuves :

Par leur volume, par la forme, la disposition et la dimension de leurs ouvertures et par leurs matériaux, elles devront assurer une continuité d'aspect avec le bâti existant de qualité.

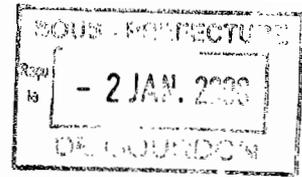
→ Les couvertures :

- Elles devront être réalisées en tuiles de teinte sombre ;
- Les toitures à forte pente et toits à la Mansart seront couverts soit en ardoises épaisses soit en tuiles plates épaisses à pureaux irréguliers de teinte rouge vieillie
- Les toitures à faible pente seront couvertes de tuiles canal de teinte rouge vieillie ;
- Les toitures de pente intermédiaire s'intégreront avec celles des immeubles avoisinants.
- Les lucarnes en chiens assis sont interdites
- Les souches de cheminées doivent être rapprochées au maximum des faîtières.

Matériaux interdits : tuiles mécaniques à ondes (romanes), bac acier, fibro ciment et tout matériaux de couverture de teinte claire ou panachée .

→ Façade :

- Les choix relatifs au traitement des façades s'appuiera sur la composition d'ensemble de la place ou la rue qu'elles vont qualifier.
- Lorsque les façades pierres ne sont pas appareillées et/ou ne sont pas constituées de matériaux cohérents et présentent un aspect hétérogène (lié à la présence de moellons, de maçonnerie brique, de béton...), elles devront impérativement être enduites (talochées fin).
- Les murs en moellons et/ou pierres non taillées seront enduits (talochés fin) et réalisés de préférence au mortier de chaux grasse et de sable selon la technique traditionnelle dans le ton des crépis anciens locaux; Les éléments de décor traditionnel (bandeaux, encadrement de baie) seront restaurés et/ou reproduits.
- Les menuiseries seront en bois peint et participeront à la composition et à l'équilibre de la façade. Elles devront s'adapter aux caractéristiques de la baie en reprenant sa partition, ses dimensions et son profil. Le PVC et l'aluminium ne pourront être envisagés que s'ils répondent à des besoins très spécifiques et se conforment à la palette chromatique de la ville.
- L'emploi d'enduit ciment et de teintes saturées ainsi que la couleur blanche pure sur les menuiseries extérieures et les ferronneries sont interdites.



→ Les ouvertures

- Les nouveaux percements seront de dimension plus haute que large avec un rapport minimum de 2 pour 3. Les travaux de réparation ou d'aménagement d'une ouverture ancienne (porte, fenêtre, boutique...) devront comporter sa remise en état d'origine si son intérêt le justifie.

→ Les devantures commerciales :

- En règle générale, leur composition devra tenir compte et exprimer les structures porteuses des immeubles. A ce titre, les devantures seront disposées à l'intérieur des baies ou arcades en libérant les tableaux² destinés à être visibles. Les devantures commerciales seront établies uniquement dans la hauteur du rez de chaussée (sauf dispositions existantes et maintenues).
- Elles respecteront les éléments architecturaux de l'immeuble : corniches, formes des baies, piédroits des arcs ou linteaux.
- Les entrées principales des immeubles restent lisibles et dégagées.

→ Clôtures :

- Les clôtures doivent être exécutées soit en pierres apparentes, soit en maçonneries enduites surmontées d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble : 1,5m et maximum de la murette : 1m)

→ Réseau EDF

- Lorsque le réseau public est aérien il sera prévu des fourreaux en attente sur le domaine privé. Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Dans le cas de réseaux publics enfouis, les réseaux sur domaine privatif seront obligatoirement enterrés.

◆ **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

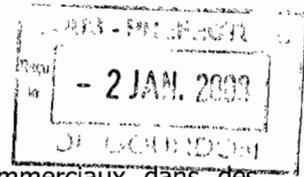
→ Pour les constructions à usage d'habitation : Habitat individuel

- Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation sans création de logements nouveaux, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.
- Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation ou d'une construction comportant la création de logements <80m² de surface hors d'œuvre nette : 1 place par logement.
- Pour les autres logements : 2 places par logement.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.

→ Pour les constructions ou installations

- Construction à usage de bureaux ou création de bureaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 35m² de SHON.
- Construction à usage artisanal ou création de locaux artisanaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 100m² de surface d'atelier et 1 place par personne travaillant dans l'établissement.

² Tableau : côté vertical d'une embrasure, entre l'éventuel dispositif de fermeture et le nu extérieur du mur.



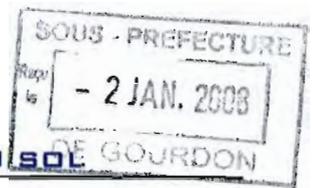
- Construction à usage commercial ou création de locaux commerciaux dans des bâtiments existants :
 - de 0 à 100m² de surface de vente : 2 places
 - de 100 à 200m² de surface de vente : 4 places
 - de 200 à 1000m² de surface de vente ; 1 place pour 50 m²
 - Les installations supérieures à 1000m² de surface de vente devront faire l'objet d'une étude particulière.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 place par chambre
 - 2 places pour 10m² de salle de restaurant
- Etablissements d'enseignements :
 - Du 1^{er} degré : 1 place par classe
 - Du 2^{ème} degré : 2 places par classe
- Les salles de réunions et de spectacles devront faire l'objet d'une étude particulière.

Une franchise de 20% par rapport à la présente règle est consentie dans le cadre de changement d'affectation ou de création de nouveaux logements dans des bâtiments existants.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme : « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation... ». A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu verser à la commune la participation fixée par délibération.

◆ ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

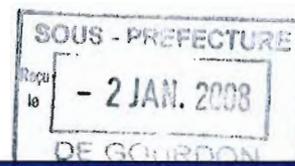
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente et de jeux d'enfants ; toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.



SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

□ CARACTERE DE LA ZONE

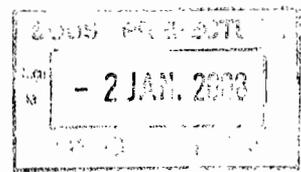
La zone UC est une zone urbaine à dominante d'habitat individuel qu'il est prévu de densifier modérément tout en favorisant la diversité des fonctions urbaines qui sont liées ou compatibles avec l'accueil de populations. Elle peut notamment comporter des équipements publics à vocation éducative, sanitaire, culturelle et sportive.

Elle comprend un secteur UCa de protection du cône de vue de l'abbaye à partir de la RN20 dans lequel la hauteur des constructions est réduite.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNI.

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS

⇒ **Sur l'ensemble de la zone :**

- Les activités de toute nature, susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...) ;
- Dès lors qu'ils sont à destination industrielle et agricole, les constructions, les installations nouvelles, les lotissements ;
- Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les entrepôts de plus de 200m² non liés à une activité de vente sur place ;
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UC 2 ;
- Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs non paysagers.

⇒ **Dans tous les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par un indice i le risque d'inondation devra être pris en compte.**

Sont interdit en plus des occupations et utilisations des sols mentionnés ci-dessus et dans le règlement du PPRNI:

Les constructions nouvelles à usage d'établissement public ou privé :

- destinés à accueillir de manière collective des personnes vulnérables (équipements scolaires, établissement de santé, maison de retraite)
- intervenant dans la mise en œuvre des secours et permettant la gestion de la crise en cas de crue (centre de secours, caserne de gendarmerie).

◆ ARTICLE UC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

⇒ **Sur l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).
- L'aménagement et l'extension des constructions, à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

⇒ **Dans tous les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par un indice i, certaines constructions et installations peuvent être autorisés sous condition de prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRNI en vigueur et d'être conçu de manière à diminuer leur vulnérabilité.**

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Elles devront avoir une largeur au moins égale à 3,50m pour une construction.

◆ ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il sera réalisé. Lorsque l'opération comporte plus de 9 logements il est exigé un assainissement collectif.
- Eaux pluviales : Afin de limiter le débit rejeté, des dispositions à la parcelle pourront être prescrites (notamment avec la mise en place de citernes en vue de collecter les eaux des toitures pour l'arrosage des jardins) ; dans tous les autres cas l'obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement sera de rigueur.

◆ ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

RECU

Les bâtiments ou leurs extensions doivent être implantés avec un retrait maximum de 30 m par rapport à la limite parcellaire jouxtant la ou les voies publiques existantes ou futures.

Quand la largeur de la voie d'accès est inférieure à 6 mètres, les bâtiments ou leurs extensions doivent être implantés avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement existant ou futur, ou conformément

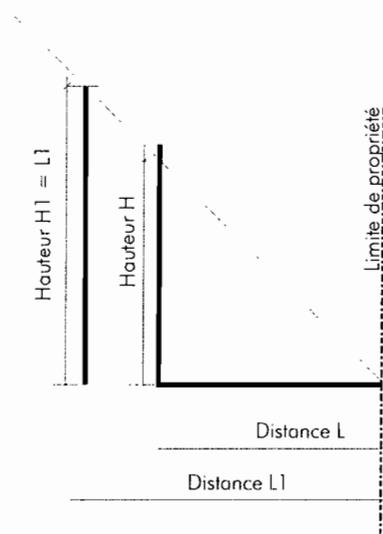


PLU DE SOUILLAC
- 2 JAN. 2013

aux indications portées au plan lorsqu'elles existent. Ce retrait peut être nul le long des voies piétonnes.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
- Dans le cas de construction faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux.



En outre, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

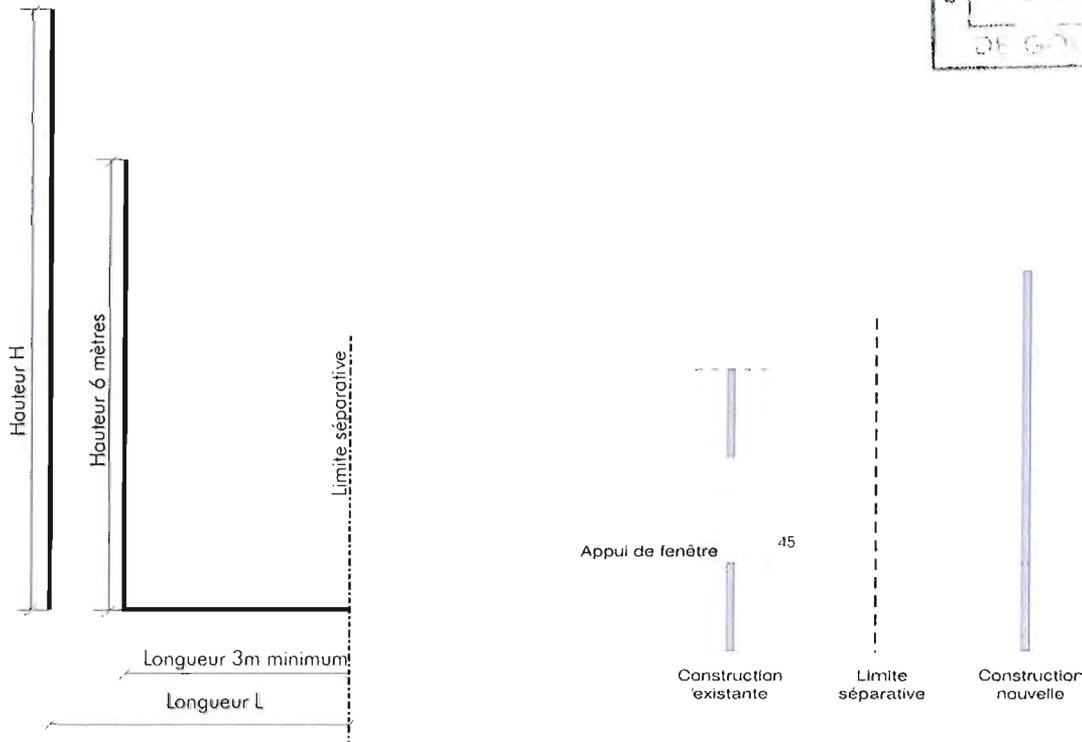
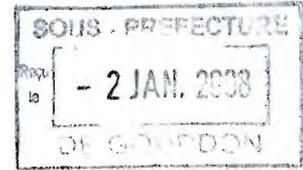
NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

◆ ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée :

- S'il n'existe pas sur les fonds adjacents, au droit de l'immeuble projeté, de façades percées d'ouvertures d'éclairage des pièces principales d'habitation (y compris cuisines) ou des locaux professionnels.
- Ou si la distance horizontale de tout point de la nouvelle construction à tout point de l'appui des baies des pièces d'habitation (y compris les cuisines) ou des locaux professionnels, situées en vis-à-vis sur le fond voisin, est au moins égal, à la différence de niveau entre ces deux points.



- Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.
- $L \geq H/2$
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.

◆ ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

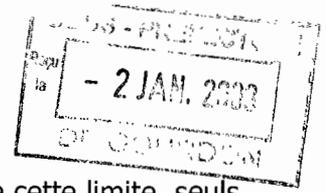
Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs non soumis au risque d'inondation, il n'est pas fixé de règles particulières. En zone inondable, l'emprise au sol des constructions ou de leur support et installations devront être conforme au règlement du PPRNI.

◆ ARTICLE UG10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égoût des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.



- La hauteur de la construction ne peut excéder 9 m; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- Dans le secteur Uca concernant la protection du cône de vue de l'abbaye à partir de la RN20, le faîtage de la construction ne devra pas dépasser la côte NGF de la chaussée soit 104.34.
- La hauteur des constructions d'intérêt général admises dans la zone n'est pas réglementée mais une étude particulièrement poussée d'intégration dans le site devra être menée.

**◆ ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE –
CLOTURES**

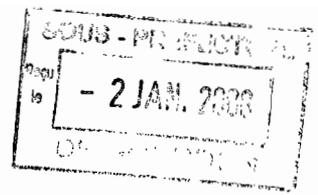
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect et de couleur des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon cohérente et homogène.
- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (ferronneries ou liserés, bandeaux...) les contrastes forts sont interdits)
- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
 - pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte
 - pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vus proches que lointains.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- Les couvertures sont de teinte rouge sombre.
- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que :
 - sur les annexes de petite dimension,
 - sur les extensions de construction ou la réalisation de bâtiments dont l'architecture est résolument moderne.



- Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soient par des haies vives d'essences locales et soit tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

◆ ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation : Habitat individuel
- Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation sans création de logements nouveaux, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.
 - Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation ou d'une construction comportant la création de logements <80m² de surface hors d'œuvre nette : 1 place par logement.
 - Pour les autres logements : 2 places par logement.
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les constructions ou installations
- Construction à usage de bureaux ou création de bureaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 35m² de SHON.
 - Construction à usage artisanal ou création de locaux artisanaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 75 m² de surface d'atelier et 1 place par personne travaillant dans l'établissement.
 - Construction à usage commercial ou création de locaux commerciaux dans des bâtiments existants :
 - de 0 à 100m² de surface de vente : 2 places
 - de 100 à 200m² de surface de vente : 4 places
 - de 200 à 1000m² de surface de vente ; 1 place pour 50m²
 - Les installations supérieures à 1000m² de surface de vente devront faire l'objet d'une étude particulière.
 - Hôtels et restaurants :
 - 1 place par chambre
 - 2 places pour 10m² de salle de restaurant
 - Etablissements d'enseignements :
 - Du 1^{er} degré : 1 place par classe
 - Du 2^{ème} degré : 2 places par classe
 - Les salles de réunions et de spectacles devront faire l'objet d'une étude particulière.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme : « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-



même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation... ». A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu verser à la commune la participation fixée par délibération.

◆ ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine à dominante d'habitat individuel de faible hauteur qu'il est prévu de densifier modérément tout en favorisant la diversité des fonctions urbaines qui sont liées ou compatibles avec l'accueil de populations. Elle doit notamment permettre de protéger la vue de l'abbaye et sur le centre historique depuis les coteaux des Molières.

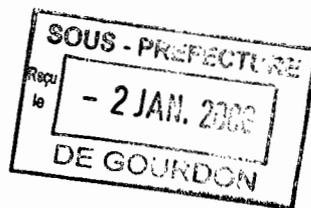
L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNI.



□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

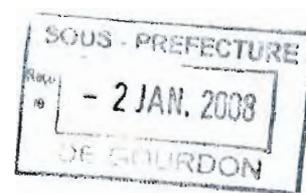
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE UD 1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toute nature, susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...);
- Dès lors qu'ils sont à destination industrielle et agricole, les constructions, les installations nouvelles, les lotissements;
- Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs;
- Les entrepôts;
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UD 2;
- Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol;
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs.



◆ ARTICLE UD 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).
- L'aménagement et l'extension des constructions, à usage d'activités industrielles existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Elles devront avoir une largeur au moins égale à 3,50m pour une construction.

◆ ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ABBAINISSEMENT

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il sera réalisé. Lorsque l'opération comporte plus de 9 logements il est exigé un assainissement collectif.
- Eaux pluviales : Afin de limiter le débit rejeté, des dispositions à la parcelle pourront être prescrites (notamment avec la mise en place de citernes en vue de collecter les eaux des toitures pour l'arrosage des jardins) ; dans tous les autres cas l'obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement sera de rigueur.

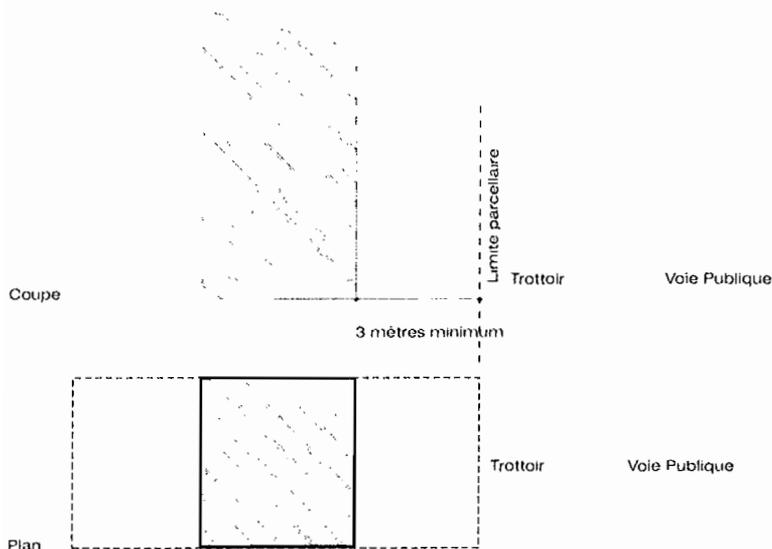
◆ ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

RECU

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent. Les bâtiments ou leurs extensions doivent être implantés avec un retrait maximum de 30 m par rapport à la limite parcellaire jouxtant la ou les voies publiques existantes ou futures.



Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées :

Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;

- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie des lieux
- Dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.

- Dans le cas de construction faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour les motifs urbanistiques ou architecturaux.

En outre, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H/2$).

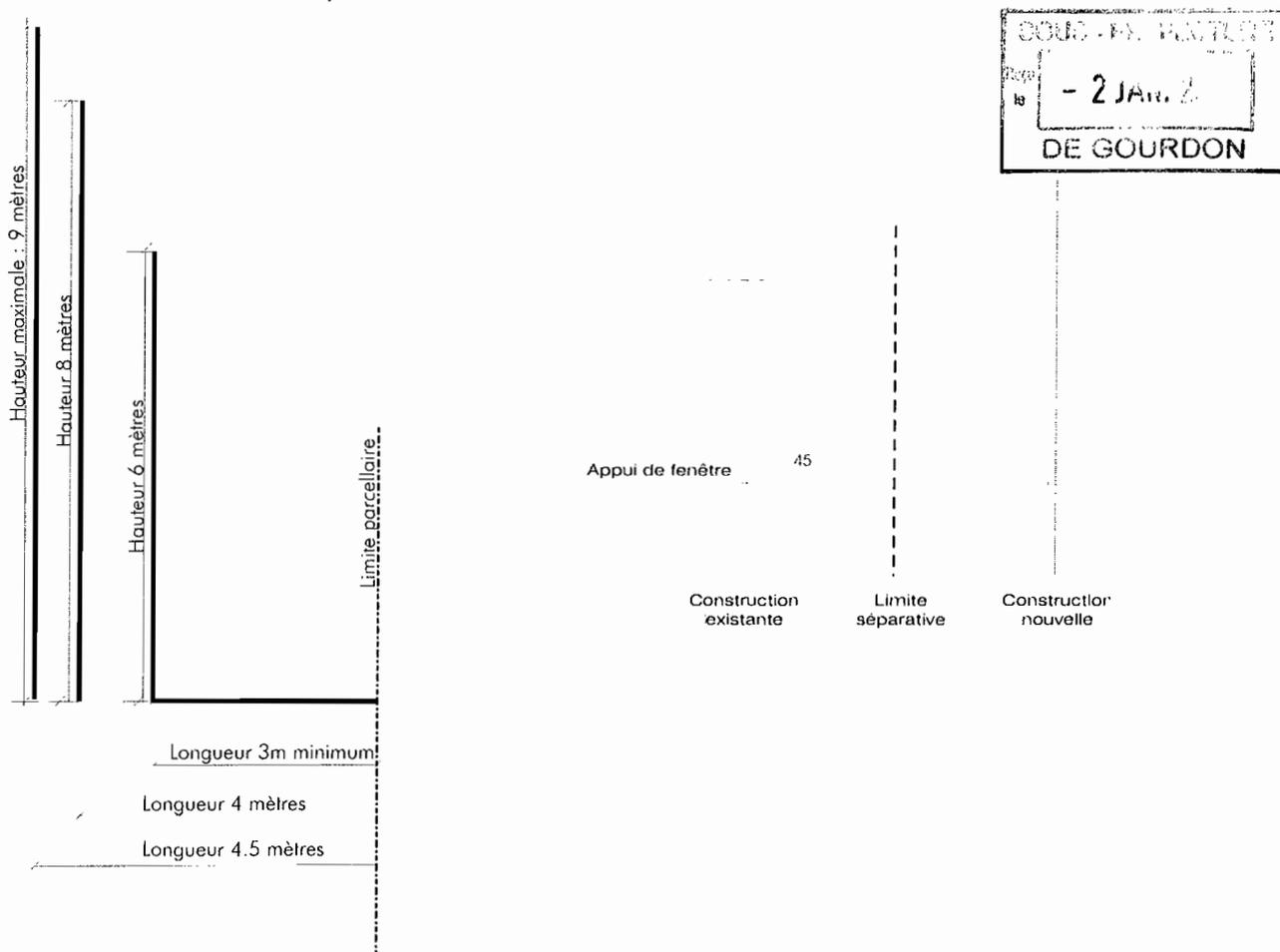
NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

◆ ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée :

- S'il n'existe pas sur les fonds adjacents, au droit de l'immeuble projeté, de façades percées d'ouvertures d'éclairage des pièces principales d'habitation (y compris cuisines) ou des locaux professionnels.
- Ou si la distance horizontale de tout point de la nouvelle construction à tout point de l'appui des baies des pièces d'habitation (y compris les cuisines) ou des locaux professionnels, situées en vis-à-vis sur le fond voisin, est au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.



- Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.
- $L \geq H/2$
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.

◆ ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre

◆ ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.



◆ ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de la construction ne peut excéder 7 m; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- Dans le secteur situé sous le boulevard des Molières repéré au document graphique, le faitage de la construction ne devra pas dépasser la cote NGF de la voie afin de conserver la vue sur la ville et son abbaye.
- La hauteur des constructions d'intérêt général admises dans la zone n'est pas réglementée mais une étude particulièrement poussée d'intégration dans le site devra être menée et montrer dans quelle mesure le point de vue sur l'abbaye est conservé.

◆ ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

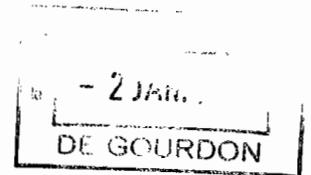
RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect et de couleur des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon cohérente et homogène.

- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
 - pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte
 - pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vus proches que lointains.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- Les couvertures sont de teinte rouge sombre.
- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que :
 - sur les annexes ou sur les extensions de construction de petite dimension,
 - pour la réalisation de bâtiments dont l'architecture est résolument moderne.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soient par des haies vives d'essences locales et soit tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.



ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

◆ ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation : Habitat individuel
 - Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation sans création de logements nouveaux, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.
 - Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation ou d'une construction comportant la création de logements <80m² de surface hors d'œuvre nette : 1 place par logement.
 - Pour les autres logements : 2 places par logement.
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les constructions ou installations
 - Construction à usage de bureaux ou création de bureaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 35m² de SHON.
 - Construction à usage artisanal ou création de locaux artisanaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 75 m² de surface d'atelier et 1 place par personne travaillant dans l'établissement.
 - Construction à usage commercial ou création de locaux commerciaux dans des bâtiments existants :
 - de 0 à 100m² de surface de vente : 2 places
 - de 100 à 200m² de surface de vente : 4 places

- de 200 à 1000m² de surface de vente ; 1 place pour 50m²
- Les installations supérieures à 1000m² de surface de vente devront faire l'objet d'une étude particulière.

▪ Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre
- 2 places pour 10m² de salle de restaurant

▪ Etablissements d'enseignements :

- Du 1^{er} degré : 1 place par classe
- Du 2^{ème} degré : 2 places par classe

▪ Les salles de réunions et de spectacles devront faire l'objet d'une étude particulière.



Toutefois, en cas d'impossibilité technique et économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme : « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation... ». A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu verser à la commune la participation fixée par délibération.

◆ ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

□ CARACTERE DE LA ZONE

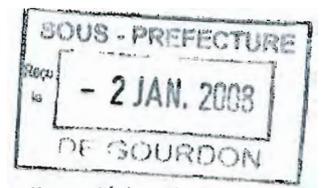
La zone UE est destinée principalement à l'accueil d'activité industrielle, artisanales il s'agit d'une zone d'entrée de ville en bordure de voies structurantes qui accueille principalement des activités liées à la route et des activités commerciales auxquelles sont mêlées des constructions à usage d'habitat. Il est souhaitable de favoriser certaines constructions participant à la mise en valeur de l'entrée de la ville tout en maintenant la diversité des affectations existantes (équipements publics, hôtels, restaurants, commerces, bureaux et services). Sont notamment exclues les activités à risques et les activités dégradantes du type dépôt en traitement de matériaux usagés et de déchets.

Elle comprend un secteur UEa situé en hauteur et très fortement perçu depuis le Viaduc de Bramefond.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNI.

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager



ode ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE UE 1 - SONT INTERDITS

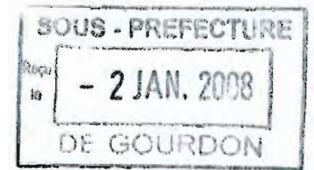
⇒

Sur l'ensemble de la zone :

- Les lotissements, les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets

Dans le secteur UEa de protection vis-à-vis du Viaduc de Bramefond sont interdit

- Les activités de toute nature, susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...) ;
- Dès lors qu'ils sont à destination industrielle, artisanal ou agricole, les constructions, les installations nouvelles;
- Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les entrepôts;
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UE 2 ;
- Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs.



⇒ **Dans tous les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par un indice i le risque d'inondation devra être pris en compte.**

Sont interdit en plus des occupations et utilisations des sols mentionnés ci-dessus et dans le règlement du PPRNI:

Les constructions nouvelles à usage d'établissement public ou privé :

- destinés à accueillir de manière collective des personnes vulnérables (équipements scolaires, établissement de santé, maison de retraite)
- intervenant dans la mise en œuvre des secours et permettant la gestion de la crise en cas de crue (centre de secours, caserne de gendarmerie).

◆ **ARTICLE UE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

⇒ **Sur l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités industrielles existantes ;
- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements ainsi que les piscines, leurs locaux techniques et annexes à raison d'une par construction principale

⇒ **Dans tous les secteurs affectés par un risque d'inondation repérés par un indice i, certaines constructions et installations peuvent être autorisés sous condition de prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRNI en vigueur et d'être conçu de manière à diminuer leur vulnérabilité.**

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

◆ **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif

→ Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
- Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.

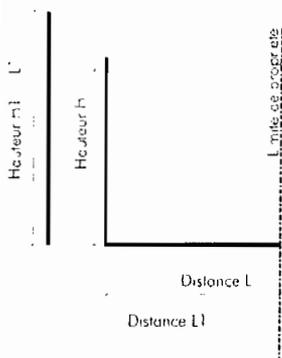
→ Eaux pluviales

- En cas de présence d'un exutoire naturel (fossé, rivière) les eaux de toitures y seront déversés
- Dans tous les autres cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non bâti supérieure à 1000 m² sur les parcelles.
- En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
- Des dispositifs à la parcelle pourront être imposés afin de limiter le débit.

◆ ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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



RECU

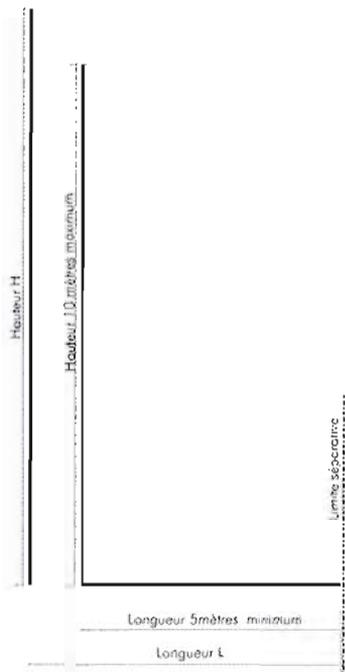
- Conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent. Un recul minimal de 5 mètres sera notamment observé le long de l'avenue de Sarlat.
- La distance comptée horizontalement (L) de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H$).

Dans le secteur UEa de protection vis-à-vis du Viaduc de Bramefond Il conviendra de respecter des prescriptions de bande d'implantation.

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures, au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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



- A moins que le bâtiment à construire ne joute une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.
- $L \geq H/2$
- Les constructions à usage d'activités ne pourront pas jouxter une limite parcellaire correspondant à une limite de zone d'habitat actuel et futur.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Implantation libre.

◆ **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

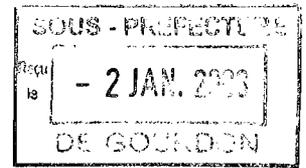
Dans les secteurs non soumis au risque d'inondation, il n'est pas fixé de règles particulières. En zone inondable, l'emprise au sol des constructions ou de leur support et installations devront être conforme au règlement du PPRNI.

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

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égoût de toiture, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de la construction ne peut excéder :
 - 10 m pour les constructions à usage d'activités.,
 - 8 m pour les constructions à usage d'habitation.
 - au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise pour des impératifs techniques liés aux activités tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques, ascenseurs.
- Dans le secteur UEa de protection vis-à-vis du Viaduc de Bramfond la hauteur de la construction ne devra pas excéder 6 m.

◆ **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.



RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

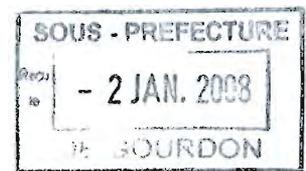
◆ ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

→ Pour les constructions ou installations

- Construction à usage de bureaux ou création de bureaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 35m² de SHON.
- Construction à usage artisanal ou création de locaux artisanaux dans un bâtiment existant : 1 place pour 50 m² de surface d'atelier et 1 place par personne travaillant dans l'établissement.
- Construction à usage commercial ou création de locaux commerciaux dans des bâtiments existants :
 - de 0 à 100m² de surface de vente : 2 places
 - de 100 à 200m² de surface de vente : 5 places
 - de 200 à 1000m² de surface de vente : 1 place pour 50m²
 - Les installations supérieures à 1000m² de surface de vente devront faire l'objet d'une étude particulière.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme : « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation... ». A défaut, de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu verser à la commune la participation fixée par délibération.



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

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par place de stationnement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.
- Une surface minimum de 10 % du terrain devra être obligatoirement engazonnée ou réservée à des plantations.

LES AIRES DE STOCKAGE

- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux ou de matériels neufs ou usagés sont interdits dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les stockages autorisés seront clos et occultés aux vues par des éléments végétaux continus d'essences locales ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments. Selon leur importance, ils seront réalisés en petites unités paysagées dont l'impact n'affectera pas la valeur du site.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

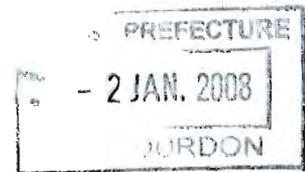
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

□ CARACTERE DE LA ZONE.

La zone UF est une zone spécialisée, réservée au service ferroviaire et aux activités liées à la desserte ferroviaire à proximité de la gare SNCF.

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme



- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE UF 1 – OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES

- Les lotissements, les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article UF 2 ;
- Les commerces,
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les carrières.

◆ ARTICLE UF 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements et annexes à raison d'une par construction principale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ABBAINISSEMENT

- Eaux usées :

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif

→ Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau collectif d'assainissement aboutissant à la station d'épuration ou en l'absence de réseau public, l'industriel devra épurer lui-même avant rejet au milieu naturel les eaux résiduaires nécessitant un traitement par une installation conforme aux exigences des textes réglementaires.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés selon les conditions réglementaires après autorisation ; les effluents, du fait de leur nature ou de leur volume, devront être compatibles avec le bon fonctionnement des installations d'épuration communales.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de traitement pourront être rejetées en rivière dans les conditions prévues par la réglementation.
- Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit. Eaux pluviales
- Des dispositions à la parcelle pourront être imposées pour limiter le débit rejeté.
- Dans le cas contraire les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

◆ **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

REGUL

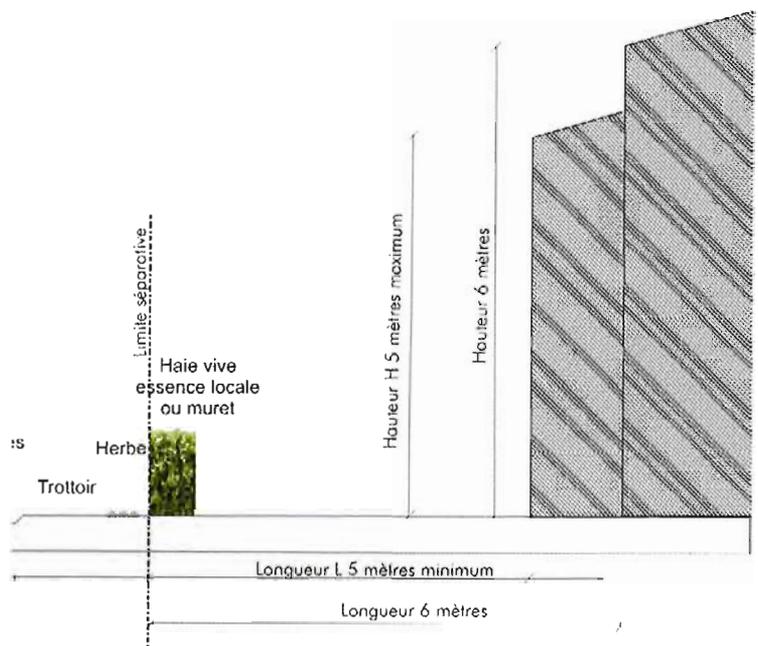
Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

En outre, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

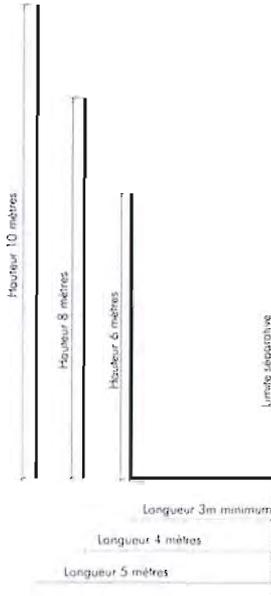
Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur



(ou au droit de la limite de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.



◆ ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour les bâtiments existants déjà implantés en limite séparative : les aménagements et extensions peuvent être autorisés en limite séparative.
- Pour les bâtiments nouveaux : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- $L \geq H/2$
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Implantation libre.

◆ ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

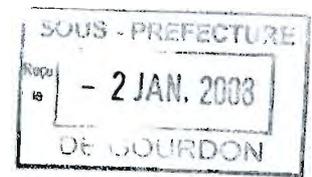
Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations est mesurée du faîtage ou du sommet de l'acrotère au point central de la plate-forme ou de la partie de la plate-forme constituant l'assiette de l'opération et ce, avant tout remblaiement réalisé par le constructeur.
- La hauteur de la construction ne peut excéder 10 mètres.
- au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

◆ ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.



RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les réseaux ainsi que les raccordements privés qui s'y rattachent seront enterrés dans l'emprise des voies.

◆ ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme : « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation... ». A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu verser à la commune la participation fixée par délibération.

◆ ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

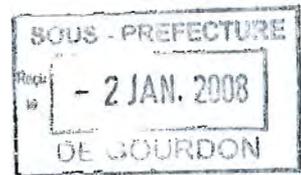
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est destinée principalement à l'accueil d'activité dans un cadre intercommunal. Il s'agit d'une zone mixte aménagée en vue de bénéficier de l'attractivité de l'autoroute elle peut donc accueillir des activités industrielles sous réserve de ne produire aucune nuisances graves pour l'environnement (sont notamment exclues les activités à risques et les activités dégradantes du type dépôt en traitement de matériaux usagés et de déchets) des activités artisanales, commerciales, des hôtels, des restaurants, des commerces, des bureaux et des entrepôts. Dans une logique d'aménagement global avec de fortes préconisations en termes d'intégration paysagère ; elle comporte un secteur UX h où des conditions particulières de constructibilité sont imposées afin d'en assurer la meilleure intégration paysagère.

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire



l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE UX 1 - SONT INTERDITS

⇒ Sur l'ensemble de la zone :

- Les lotissements, les aménagements ou les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- les installations classées, leurs annexes qui pourraient produire des nuisances graves pour l'environnement ;
- Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets qui pourraient être visibles depuis les infrastructures routières.

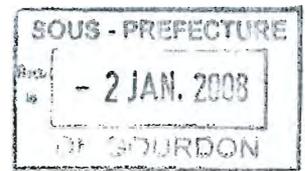
⇒ Dans le secteur UX h

- Les dépôts de toute nature

◆ ARTICLE UX 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

⇒ Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités industrielles existantes.
- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements ainsi que les piscines, leurs locaux techniques et annexes à raison d'une par construction principale.



- Les lotissements, les aménagements ou les constructions à usage d'habitation qui sont indispensables au bon fonctionnement des activités présentes dans la zone, qui font partie intégrante des bâtiments d'activités et qui sont construits en même temps ou après les bâtiments d'activités.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux du lotissement (eau potable, téléphone, électricité et gaz) seront obligatoirement effectués en souterrain depuis les coffrets et regards en attente en limite du terrain.

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

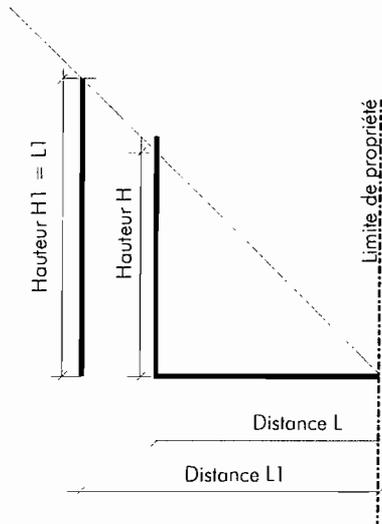
Le réseau d'assainissement sera de type séparatif

→ Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
- Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne sera admise que si les effluents, du fait de leur nature ou de leur volume, sont compatibles avec le bon fonctionnement des installations d'épuration communales.

→ Eaux pluviales

- Les eaux de toitures seront acheminées par des canalisations étanches vers un fossé perméable existant soit en bordure des plates-formes, soit de la voie du parc d'activités, ou vers des puits perdus d'infiltration.



- En cas de présence d'un exutoire naturel (fossé, rivière) les eaux de toitures y seront déversés
- Les eaux des autres surfaces imperméabilisées seront collectées et pré-traitées si nécessaire puis acheminées par des canalisations étanches vers le réseau public dans le bassin tampon débourbeur et déshuileur en bordure de voie du parc d'activités.
- Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non bâti supérieure à 1000 m² sur les parcelles.
- En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

◆ **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

REGUL

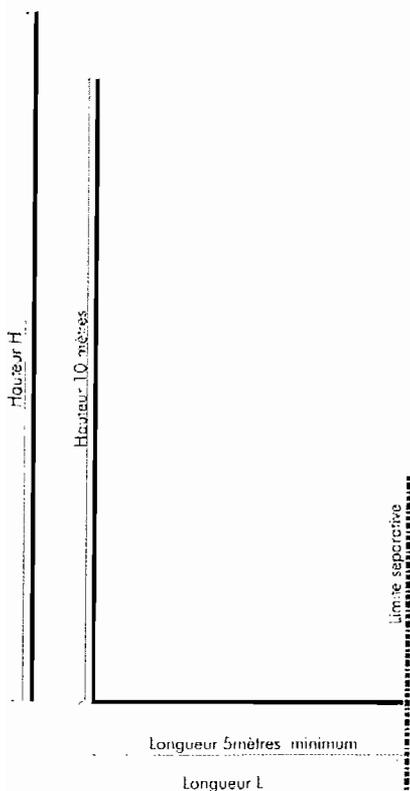
- - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies d'une distance d'au moins 5 m ;
- Conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- La distance comptée horizontalement (L) de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H$).

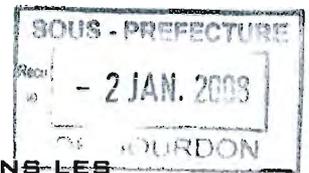
NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures, au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.





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

Implantation libre.

◆ ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Elle ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle.

◆ ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations est mesurée du faîtage ou du sommet de l'acrotère au point central de la plate-forme ou de la partie de la plate-forme constituant l'assiette de l'opération et ce, avant tout remblaiement réalisé par le constructeur.

- La hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder 12 mètres au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise pour des impératifs techniques liés aux activités tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques, ascenseurs.
- Dans le secteur UXh la hauteur maximale des constructions ou installations ne peut excéder 9m.
- Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, sans pouvoir dépasser la hauteur des bâtiments existants.
- Des hauteurs supérieures, sans pouvoir dépasser 18 m, à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour permettre la réalisation d'un projet de haute qualité environnementale ou d'un projet paysager de grande qualité

◆ ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

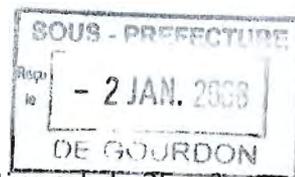
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte du schéma d'orientation.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

◆ ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre



en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- Le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé en fonction de la nature de l'activité projetée.
- Le stockage des véhicules et engins hors service est interdit sur les lots.
- Le stockage des matériaux nécessaires à l'activité devra se faire obligatoirement à l'arrière des bâtiments et protégé de la vue directe depuis la voie du parc d'activité.

**◆ ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Les projets de constructions devront prévoir dans le volet paysager, de traiter au mieux les remblais et déblais existants ou à créer, d'un point de vue esthétique et de manière paysagère, en harmonie avec la végétation environnante (flancs de colline recouverts de chênes pubescents).
- Les espaces libres seront végétalisés par un semis de pelouse, plantation d'arbustes rampants ou de petites tailles.
- Les terrassements et fronts de déblais devront épouser globalement les courbes de niveau du terrain naturel originel, afin de rappeler la topographie initiale dans les perceptions lointaines du site.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un minimum d'un arbre pour trois places de stationnement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.
- Une surface minimum de 10 % du terrain devra être obligatoirement engazonnée ou réservée à des plantations.

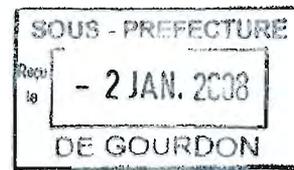
LES AIRES DE STOCKAGE

- Les stockages seront clos et occultés aux vues par des éléments végétaux continus ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments. Selon leur importance, ils seront réalisés en petites unités paysagées dont l'impact n'affectera pas la valeur du site.
- Les aires de stockage sont interdites le long des voies, dans les marges de recul et en tout point visible depuis l'autoroute ou les accès à Souillac.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

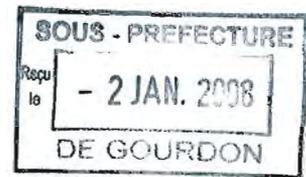
AU (AU, 3AU)

AUC (1AUc, 2AUc)

~~**AUG**~~

1AUE

3AUE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU et 3 AU

□ CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU et 3AU sont des zones non équipées ou insuffisamment équipées destinées dans l'avenir à l'urbanisation, mais non constructible dans l'immédiat pour des bâtiments isolés sauf exceptions mentionnées ci-dessous, afin de ne pas rendre plus onéreuse leur urbanisation future. La zone AU stricte ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après avoir fait l'objet d'une révision du PLU et les zones 3AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que sous forme d'opération d'ensemble (PAE, lotissement, Zac...)

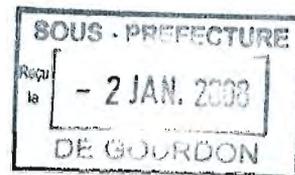
Elles sont destinées à terme à l'accueil d'un habitat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations.

Une ouverture à l'urbanisation n'est possible que dans le cas suivants :

- pour les équipements publics de toute nature et les installations d'intérêt général lorsque des raisons techniques l'imposent et dans le cas de l'aménagement ou de l'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable



- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE AU 1 - SONT INTERDITS

- Toutes occupations et utilisation du sol pour la zone à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2.

◆ ARTICLE AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans la mesure où :

- elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone ;
- les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place ;
- elles respectent les plantations à réaliser et les emprises constructibles inscrites au plan de zonage ;

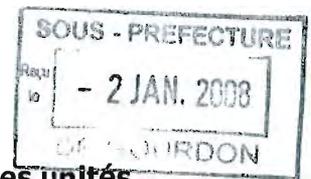
☞ Les aménagements, démolitions, reconstructions et extensions limités des constructions existantes

☞ Les équipements publics de toute nature et les installations d'intérêt général lorsque des raisons techniques l'imposent.

☞ Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation et utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone et respectant les prescriptions du PPRNI.

La condition d'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone AU est la révision du PLU

Chaque zone 3AU quant à elle pourra être ouverte à l'urbanisation lorsqu'elle aura fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble garantissant la



maîtrise environnementale et la gestion raisonnée de la totalité des unités foncières non bâties, la dite opération pouvant faire l'objet de plusieurs tranches opérationnelles.

Pour les secteurs du plateau de l'arbre rond et de Saint Etienne deux sous secteurs sont définis :

- ☞ 3AU1 pour la première phase d'urbanisation formant une première unité opérationnelle
- ☞ 3AU2 pour la deuxième phase d'urbanisation formant une seconde unité opérationnelle

◆ **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas encore, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement à terme sur le réseau public.

Eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puit d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
- Pour toute surface de toiture supérieure à 50m² créée, une citerne devra impérativement être installée (soit dans les fondations, soit intégrée dans la construction) ; son volume sera proportionnel à la surface de réception d'eau pluviales et à l'estimation des besoins d'arrosage).

◆ **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



◆ ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Implantation libre.

◆ ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

◆ ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 8 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

◆ ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

◆ ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de



promenade, de détente et de jeux d'enfants ; toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU C et 2AUC

□ CARACTERE DE LA ZONE

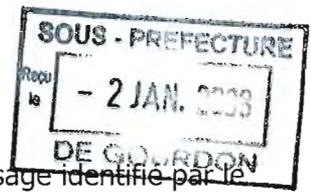
Les zone 1AUc et 2AUC sont des zones pour lesquelles les réseaux sont situés à proximité mais qui sont non équipées ou insuffisamment équipées et destinées, à court terme, à l'accueil d'un habitat à dominante individuelle, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations.

On distingue :

- Le secteur 1 AU c où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des viabilités nécessaires et au respect d'un aménagement cohérent de la zone ;
- Le secteur 2 AU c où l'urbanisation est possible dans le cadre d'opération portant sur une superficie minimale.

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - o Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - o Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - o Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - ode ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - ode ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE AUC 1 – SONT INTERDITS

- Toutes occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article AUC2.

◆ ARTICLE AUC 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans la mesure où :

- elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone ;
- les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place ;
- elles respectent les plantations à réaliser et les emprises constructibles inscrites au plan de zonage ;

Tant en zone 1 AUc qu'en zone 2 AUc

☞ Les aménagements, démolitions, reconstructions et extensions limités des constructions existantes

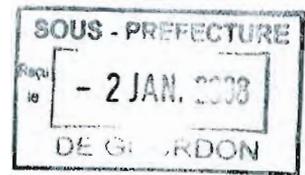
☞ Les équipements publics de toute nature et les installations d'intérêt général lorsque des raisons techniques l'imposent.

☞ Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation et utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone et respectant les prescriptions du PPRNI.

- **Dans le secteur 1 AU c dès lors que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place et dans le secteur 2 AU c dans la mesure où l'opération porte sur une superficie minimale de 10000 m² ou comporte au moins 10 lots :**

☞ Les constructions nouvelles, les extensions et aménagement de constructions existantes, à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de bureaux, de commerces.

☞ Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).



◆ ARTICLE AUC 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ ARTICLE AUC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas encore, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement à terme sur le réseau public.

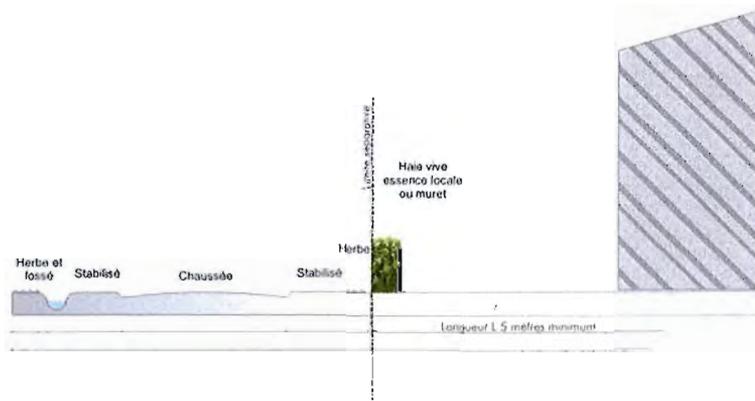
Eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puit d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
- Pour toute surface de toiture supérieure à 50m² créée, une citerne devra impérativement être installée (soit dans les fondations, soit intégrée dans la construction) ; son volume sera proportionnel à la surface de réception d'eau pluviales et à l'estimation des besoins d'arrosage).

◆ ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible ou loti tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000m² dans les secteurs 1AU c afin de garantir, si nécessaire, la mise en place d'un assainissement autonome bien intégré dans le paysage.

◆ ARTICLE AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES



RECU

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Les bâtiments ou leurs extensions doivent être implantés avec un retrait maximum de 30 m par rapport à la limite parcellaire jouxtant la ou les voies publiques existantes ou futures.

Des implantations différentes pourront toutefois être autorisées :

- Lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles :
 - avec le caractère de l'espace bâti par exemple : rupture d'alignement, suppression de végétation intéressante, terrassement important,
 - avec des exigences techniques de raccordement des réseaux,
 - avec des exigences de protection contre les risques naturels ou technologiques.
- Dans le cas de constructions existantes déjà implantées à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.
- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, lorsqu'elles sont imposées par des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale.

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

◆ ARTICLE AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

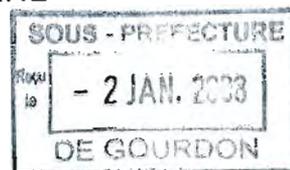
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance L comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée :

S'il n'existe pas sur les fonds adjacents, au droit de l'immeuble projeté, de façades percées d'ouvertures d'éclairage des pièces principales d'habitation (y compris les cuisines) ou des locaux professionnels.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Implantation libre.



◆ ARTICLE AUC 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions situées en zone 1AU il conviendra de s'implanter dans une bande constructible inscrite aux documents graphiques.

◆ ARTICLE AUC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 8 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

◆ ARTICLE AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
 - pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte
 - pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vue proches que lointains.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.
- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (feronneries ou liserés, bandeaux...) les contrastes trop forts et les enduits blancs purs sont interdits.



- Les couvertures sont de teinte rouge sombre ;
- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que :
 - sur les annexes de petite dimension,
 - sur les extensions de construction ou la réalisation de bâtiments dont l'architecture est résolument moderne.
 - Il est souhaitable qu'elles soient végétalisées.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales et soit tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur de type pierres sèches. Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.
- Les panneaux solaires s'ils sont prévus devront être intégrés le plus discrètement possible.
- Toute construction neuve devra être accompagnée de plantations d'essence locales afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment.

◆ ARTICLE AUC 12 - STATIONNEMENT

Dans les opérations d'ensemble il sera prévu en plus, des parkings communs pour l'accueil de visiteurs correspondant à une place et demie par logement.

Le stationnement des véhicules liés aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé une place pour 35 m² de surface hors œuvre nette.

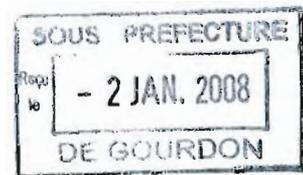
◆ ARTICLE AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente et de jeux d'enfants ; toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable est égal à 0.35.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

□ CARACTERE DE LA ZONE

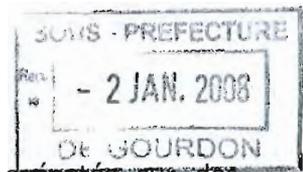
Il s'agit d'une zone naturelle non équipée située dans une combe nommée combe du Gachou, destinée à accueillir des constructions à usage industriel artisanal ou de services, non constructible dans l'immédiat pour des bâtiments isolés sauf exceptions mentionnées ci-dessous, afin de ne pas rendre plus onéreuse son urbanisation future.

L'aménagement de la zone doit permettre de répondre aux trois objectifs suivant :

- Programmer les viabilités nécessaires à l'opération sans rendre plus onéreuse les opérations futures;
- Assurer une gestion souple et adaptée à une évolution flexible de l'ensemble de la zone ;
- Garantir de bonnes conditions de sécurité et de fonctionnalité des accès à partir de l'ancienne route du Pigeon.

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable



- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - ode ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - ode ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

◆ ARTICLE 1AUE 1 - SONT INTERDITS

- Toutes occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUE 2.

◆ ARTICLE 1AUE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Lorsque des raisons techniques l'imposent :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation et utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone.
- Les équipements publics de toute nature et les installations d'intérêt général

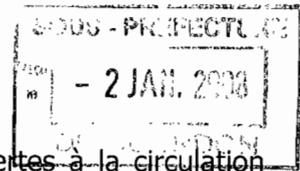
Dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone et que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place :

- ☞ Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes à vocation industrielles, d'activités artisanales et de services.
- ☞ Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

◆ ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre. Les clôtures à proximité immédiate



des accès et établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

→ Eaux pluviales

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- En cas de présence d'un exutoire naturel (fossé, rivière) les eaux de toitures y seront déversés après rétention
- Dans tous les autres cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non bâti supérieure à 1000 m² sur les parcelles.
- En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puit d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

→ Eaux usées :

- Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation. Les effluents, du fait de leur nature ou de leur volume, devront être compatibles avec le bon fonctionnement des installations d'épuration communales.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.

- Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.

◆ **ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

REGUL

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Des implantations différentes pourront toutefois être autorisées :

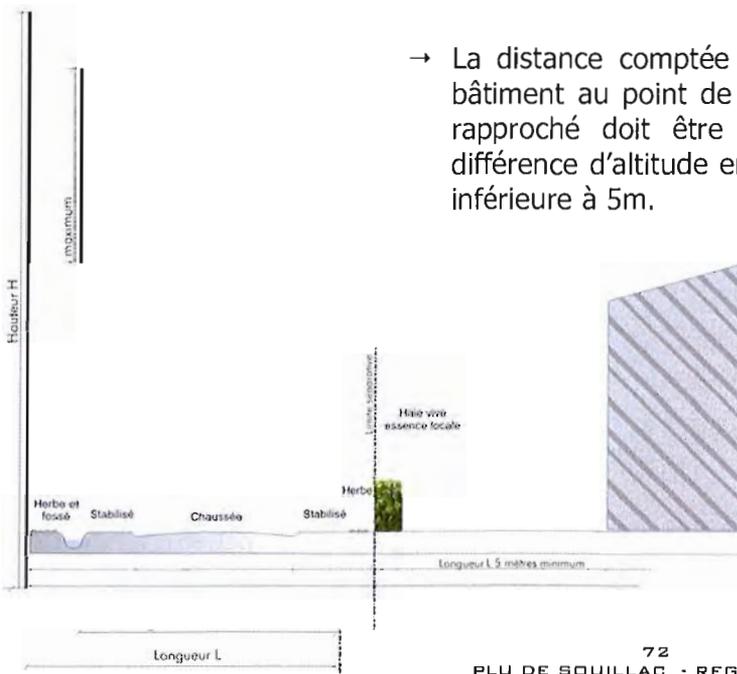
- Lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles :
 - avec le caractère de l'espace naturel par exemple : suppression de végétation intéressante
 - avec des exigences techniques de raccordement des réseaux,
 - avec des exigences de protection contre les risques naturels
- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, lorsque elles sont imposés par des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale.

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

◆ **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.



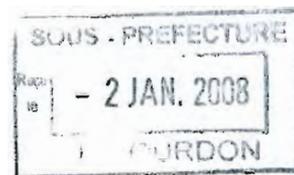
◆ **ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES**

CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Elle ne pourra excéder 60% de la superficie de la parcelle.



◆ ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 10 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

◆ ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

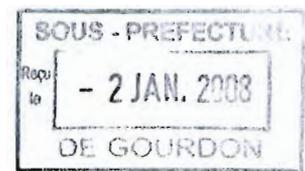
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, des imitations de matériaux et de matériaux réfléchissants non laqués (tôles acier ou aluminium) sont interdits.
- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisées qu'en petite surface (feronneries ou liserés, bandeaux...) les constates forts et les bardages blancs sont interdits.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.
- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
 - pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte
 - pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vus proches que lointains.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- Les constructions respecteront le plus possible un épannelage bas.



- Le traitement des façades devra être cohérent
 - Une unité de couleur (teinte, saturation) d'un bâtiment à l'autre ;
 - Une composition (avec de vocabulaire architectural commun à chacun des bâtiments notamment au travers du choix entre un bardage horizontal ou vertical, au travers du choix des matériaux parements...)
- Les couvertures seront de teinte foncée
- Les panneaux solaires s'ils sont prévus devront être intégrés le plus discrètement possible.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique tout comme les ouvrages techniques en superstructure, gaines appareil de ventilation devront être réalisés en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

◆ ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules liés aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

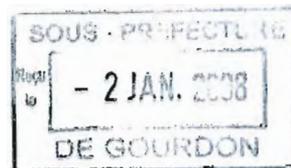
◆ ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres de toute construction, les bassins de rétention ainsi que les délaissés des aires de circulations et de stationnement doivent être aménagés en espace vert. En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbre formant écran continu ou discontinu le long des limites séparatives latérales. Les plantations existantes de valeur doivent être préservées (verger-royer), en cas d'impossibilité tout arbre abattu devra être remplacé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUE

□ CARACTERE DE LA ZONE

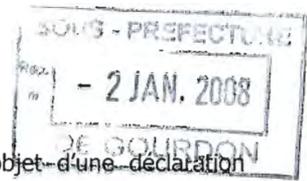
Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou mal équipée, destinée à accueillir des constructions à usage commercial ou de services, non constructible dans l'immédiat pour des bâtiments isolés sauf exceptions mentionnées ci-dessous, afin de ne pas rendre plus onéreuse son urbanisation future. Seuls les aménagements cohérents, concertés avec la commune peuvent y être autorisés. Ils doivent être accompagnés de la mise en place des viabilités adaptées à l'ensemble de la zone.

Les constructions et occupations du sol doivent être compatibles avec les indications figurant au document d'orientation. L'aménagement d'ensemble de la zone doit permettre de répondre aux cinq objectifs suivant :

- Assurer une cohérence paysagère et architecturale de l'aménagement ;
- Programmer les viabilités nécessaires à l'opération ;
- Gérer le risque d'inondation de façon cohérente sur l'ensemble de la zone ;
- Garantir de bonnes conditions de sécurité et de fonctionnalité des accès à partir de la route de Sarlat.
- Faire l'objet d'une opération portant sur la totalité des unités foncières non bâties, la dite opération pouvant être menée avec plusieurs tranches opérationnelles.

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire



- b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

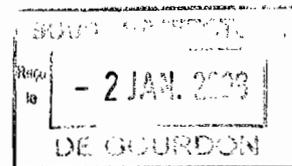
◆ ARTICLE 3AUE 1 - SONT INTERDITS

- Toutes occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 3AUE 2.

◆ ARTICLE 3AUE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone et que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place.

- Sur l'ensemble de la zone :
 - ☞ Les aménagements, démolitions, reconstructions et extensions limités des constructions existantes ;
 - ☞ Les équipements publics de toute nature et les installations d'intérêt général lorsque des raisons techniques l'imposent.
 - ☞ Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation et utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone et respectant les prescriptions du PPRNI.
- Dans la mesure où elles sont comprises dans une opération portant sur la totalité de l'unité foncière non bâtie :
 - ☞ Les constructions nouvelles et les extensions et aménagement de constructions existantes à vocation d'équipements collectif, de bureaux, de commerces.



- ☞ Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).

◆ ARTICLE 3AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre. Les clôtures à proximité immédiate des accès et établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

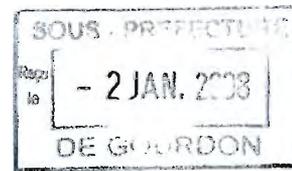
◆ ARTICLE 3AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux pluviales
 - En cas de présence d'un exutoire naturel (fossé, rivière) les eaux de toitures y seront déversés
 - Dans tous les autres cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
 - Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non bâti supérieure à 1000 m² sur les parcelles.
 - En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
 - Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puit d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).



→ Eaux usées :

- Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation. Les effluents, du fait de leur nature ou de leur volume, devront être compatibles avec le bon fonctionnement des installations d'épuration communales.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
- Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.

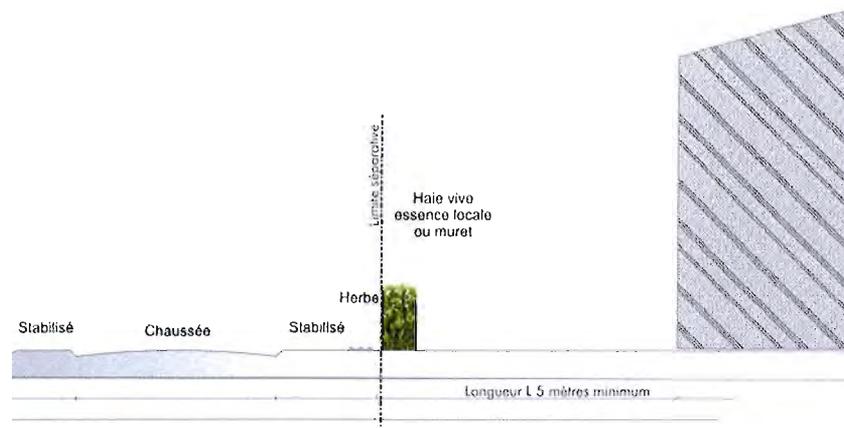
◆ ARTICLE 3AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE 3AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

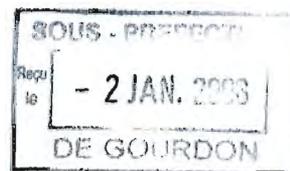
REGUL

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.



Des implantations différentes pourront toutefois être autorisées :

- Lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles :
 - avec le caractère de l'espace naturel par exemple : suppression de végétation intéressante
 - avec des exigences techniques de raccordement des réseaux,
 - avec des exigences de protection contre les risques naturels
- Dans le cas de constructions existantes déjà implantées à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.
- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, lorsque elles sont imposés par des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale.



NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

◆ ARTICLE 3AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite des parcelles construites à vocation d'habitation la distance L comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.
- Dans tous les autres cas, la règle précédente demeure applicable à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.

◆ ARTICLE 3AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE 3AUE 9 – EMPRISE AU SOL

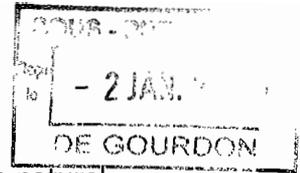
Elle ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle.

◆ ARTICLE 3AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 8 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

◆ ARTICLE 3AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.



RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, des imitations de matériaux et de matériaux réfléchissants non laqués (tôles acier ou aluminium) sont interdits.
- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisées qu'en petite surface (ferronneries ou liserés, bandeaux...) les constates forts et les bardages blancs sont interdits.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.
- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
 - pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte
 - pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vus proches que lointains.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- Les constructions respecteront le plus possible un épannelage bas.
- Le traitement des façades devra être cohérent
 - Une unité de couleur (teinte, saturation) d'un bâtiment à l'autre ;
 - Une composition (avec de vocabulaire architectural commun à chacun des bâtiments notamment au travers du choix entre un bardage horizontal ou vertical, au travers du choix des matériaux parements...) ;
 - La façade perceptible depuis l'avenue de Sarlat sera le signe et l'image de marque de la zone 3AUE, elle participe pleinement à la qualité de l'entrée ouest de la ville, elle devra être traitée comme la façade principale de l'opération.
- Les couvertures seront de teinte foncée
- Les panneaux solaires s'ils sont prévus devront être intégrés le plus discrètement possible.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique tout comme les ouvrages techniques en superstructure, gaines appareil de ventilation devront être réalisés en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

◆ ARTICLE 3AUE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules liés aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

SOUS-PRÉFECTURE
- 2 JAN. 2013
SOURDON

**◆ ARTICLE 3AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISÉS CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres de toute construction, les bassins de rétention ainsi que les délaissés des aires de circulations et de stationnement doivent être aménagés en espace vert. En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbre formant écran continu ou discontinu le long des limites séparatives latérales. Les plantations existantes de valeur doivent être préservées, en cas d'impossibilité tout arbre abattu devra être remplacé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE 3AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

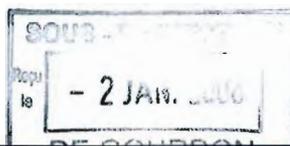
Il n'est pas fixé de règles particulières.

SOLS
- 2 Jan. 2012
DE GOURDON

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

A
N



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Elle correspond à une zone maraîchère et agricole où les installations et constructions nécessaires à la mise en valeur des terres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

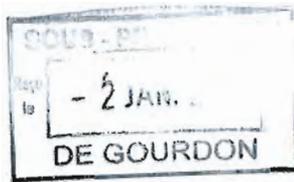
L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNI.

Le fuseau lié à la présence de l'autoroute A20 est concerné par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit. L'article L111-1-4 s'applique le long de l'autoroute A20 (recul de 100 m) et la RD 820 est classée pour partie en route à grande circulation (recul de 75 mètres).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager



ode ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

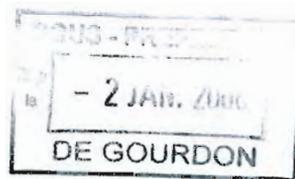
◆ **ARTICLE A 1 – SONT INTERDITS**

- Toutes occupations et utilisation du sol non mentionnée à l'article A2.

◆ **ARTICLE A 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

⇒ **Sur l'ensemble de la zone:**

- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt publics à condition qu'aucune autre solution d'implantation en dehors de la zone ne soit possible.
- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, leurs annexes et les installations directement liées à l'activité agricole, les piscines et leurs locaux techniques.
- Sous réserve de la justification du lien avec l'activité agricole pastorale ou forestière et à condition d'être implantées aux distances réglementaires prescrites ,
 - les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles et les piscines et leurs locaux techniques.
 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole (hangars, abris destinés aux animaux agricoles isolés, silos...)
 - Les campings à la ferme, les centres équestres, les lieux d'accueils pour animaux domestiques (chenils...) ainsi que toute construction nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil (tables et chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux).
 - Les activités de production et de valorisation de produits du terroir.
 - Les abris de jardins d'une surface hors œuvre maximale de 6m².
 - En cas de destruction accidentelle, la reconstruction dans leur volume initial en vue d'une destination mentionnée ci-dessus.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les exhaussements et excavations liés et nécessaires à la mise en valeur agricole du site et aux occupations et utilisations des sols mentionnées ci dessus.
- Dans la mesure où les constructions présentent un intérêt patrimonial et ont été repérées comme telles, leur changement de destination.



⇒

Dans le secteur Ai :

- Sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRNI et dans les conditions figurant en annexe du présent règlement les occupations et utilisations mentionnées ci-dessus.

◆ ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée ou prévu pour être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

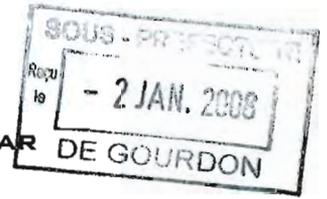
- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales :
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface d'enrobé supérieure à 1000 m² sur les parcelles ;
- En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées ;
- Des dispositifs à la parcelle pourront être imposés afin de limiter le débit.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puit d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
- Pour toute surface de toiture supérieure à 50m² créée, une citerne devra impérativement être installée (soit dans les fondations, soit intégrée dans la

construction) ; son volume sera proportionnel à la surface de réception d'eau pluviales et à l'estimation des besoins d'arrosage).

◆ ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES



RECU

Les constructions devront s'implanter au-delà des marges de reculement fixées au document graphique à défaut elles répondront aux exigences suivantes :

- D804: tout bâtiment à 20 mètres de l'axe de la voie

Dans les autres cas les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

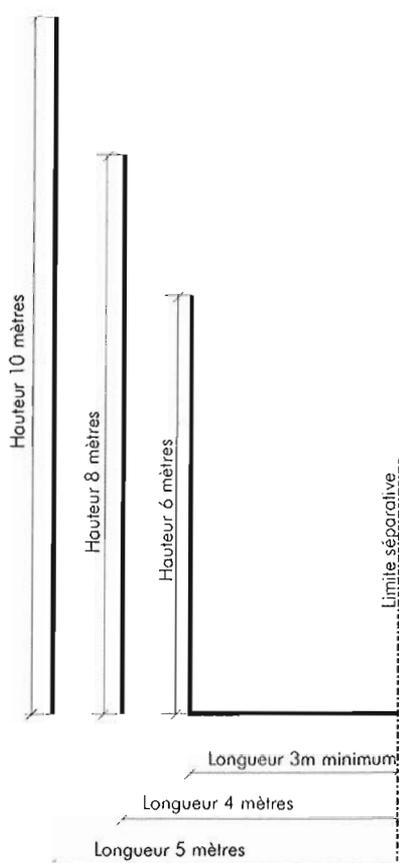
Des implantations différentes pourront toutefois être autorisées :

- Lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles :
 - avec le caractère de l'espace bâti par exemple : rupture d'alignement, suppression de végétation intéressante, terrassement important,
 - avec des exigences techniques de raccordement des réseaux,
 - avec des exigences de protection contre les risques naturels ou technologiques.
- Dans le cas de constructions existantes déjà implantées à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.
- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale l'imposent.

- Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.



◆ ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au

point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

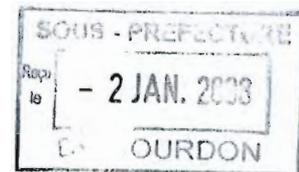
Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.



◆ ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction à usage agricole ne peut excéder 10 m; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que silos, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques.
- La hauteur de tout point de la construction à usage d'habitation ne pourra être supérieure à 8 mètres.
- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général ou lorsque les raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc...) après étude particulière d'intégration dans le site.

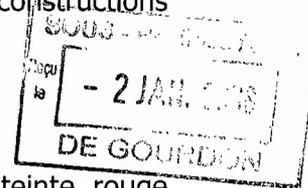
◆ ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront au mieux au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
 - pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte

- pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vus proches que lointains.



RÈGLES PARTICULIÈRES :

- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être en tuiles de teinte rouge sombre (les tuiles claires ou panachées sont interdites). Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge sombre.
- En cas de surface de toiture importante (supérieure à 250 m²) et d'emploi de matériaux contemporains (bac acier par exemple), une teinte différente du rouge tuile pourra être employée à condition d'utiliser une teinte neutre qui s'intègre à l'environnement du bâtiment.
- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes doit être constitué avec un mortier de teinte ocre sable composé de chaux naturelle et de sable de carrière dont la teinte se rapprochera au maximum de la couleur de la pierre locale.
- Pour les maçonneries de pierres, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.
- Les bardages extérieurs en bois apparent sont autorisés.
- Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, les bardages sont autorisés à condition que la teinte employée se rapproche de celle des constructions avoisinantes, ainsi que les bardages bois de teinte naturelle.
- Les bâtiments d'élevage de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), les bâches de couleur blanche sont interdites.
- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisées qu'en petite surface (ferronneries ou liserés, bandeaux...) les contrastes forts et les enduits blancs sont interdits.
- Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti et des lieux environnants. Des haies vives en limite de parcelles ou de voies pourront être imposées. Dans la zone inondable, les clôtures seront conçues de sorte à ne pas s'opposer à la libre circulation des eaux en cas de crues.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

◆ ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

◆ ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

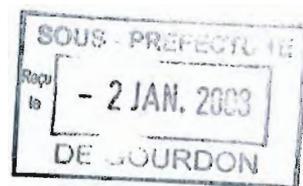
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

- Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essence locale, éventuellement doublée d'une grille.
- Les abris de jardins devront être réalisés en matériaux traditionnels.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

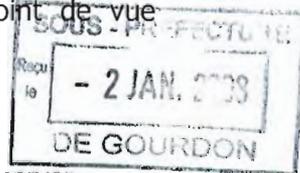
Il n'est pas fixé de COS.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.



La zone N comprend :

- Le secteur Nj correspond à une zone de jardins qu'il est nécessaire de préserver
- Le secteur Ni est destiné à accueillir des activités à caractère sportif, social, culturel, festif ou de loisirs,
- Le secteur Nc doit permettre la réalisation des constructions, travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires à l'établissement et au fonctionnement d'un cimetière.
- Le secteur Nh permet d'étendre les habitations en secteur naturel et agricole et de conforter les anciens hameaux agricoles.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNI.

Le fuseau lié à la présence de l'autoroute A20 est concerné par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit. L'article L111-1-4 s'applique le long de l'autoroute A20 (recul de 100 m) et la RD 820 est classée pour partie en route à grande circulation (recul de 75 mètres).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :



- o Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - b) Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
- o de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - o de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

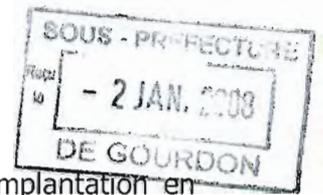
◆ ARTICLE N 1 - SONT INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 est interdite.

◆ ARTICLE N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

⇒ **Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs affectés par un risque inondation et dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité des sites, paysages et milieux naturels :**

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 50% de leur superficie de plancher hors œuvre nette et qu'il leur soit contigu,
- Les annexes attenantes ou non aux habitations existantes, dans la limite de 30 m².
- Les constructions de faible emprise, nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- La restauration des cabanes de vignes et des abris de jardin, gariottes ou cabanes à berger
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement plantées, ouvertes au public,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à



condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone.

- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les exhaussements et excavations des sols

Dans le secteur Nl :

- Les constructions d'équipement hôtelier et de restauration.
- Les aires de loisirs et de sports y compris les tribunes et vestiaires.
- Les aménagements et installations à caractère social, culturel et festif.

Dans le secteur Nc :

- La réalisation des constructions, travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires à l'établissement et au fonctionnement d'un cimetière.

Dans le secteur Nh :

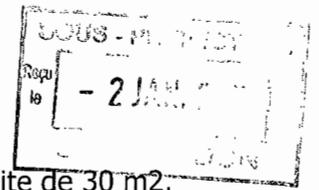
- La réalisation de construction à usage d'habitation à raison d'une par parcelle existante à la date d'approbation du PLU en vue de conforter les anciens hameaux agricoles.

⇒ **Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation repéré par l'indice i :**
Dans le secteur Nji : sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRNI et dans les conditions figurant en annexe du présent règlement.

- Les constructions de faible emprise, nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement plantées, ouvertes au public,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à condition que toute solution d'implantation en dehors de la zone soit impossible.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les abris de jardins d'une surface hors œuvre maximale de 6m².

Dans le secteur Nli :

sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRNI et dans les conditions figurant en annexe du présent règlement.



- Les annexes attenantes ou non aux habitations existantes, dans la limite de 30 m².
- Les constructions de faible emprise, nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement plantées, ouvertes au public,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- La réalisation des aménagements et des constructions à caractère sportif, social, culturel, festif ou de loisirs.
- Les exhaussements et excavations des sols,

Dans le secteur Nhi :

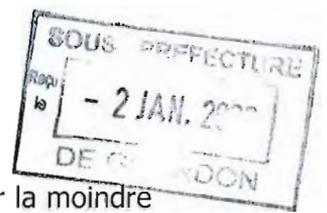
sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRI et dans les conditions figurant en annexe du présent règlement.

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 50 % de leur superficie de plancher hors œuvre nette et qu'il leur soit contigu.
- Les annexes attenantes ou non aux habitations existantes, dans la limite de 30 m².
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement plantées, ouvertes au public,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les exhaussements et excavations des sols,

◆ ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

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



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

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

◆ ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire.
- Eaux pluviales : toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puit d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

◆ ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

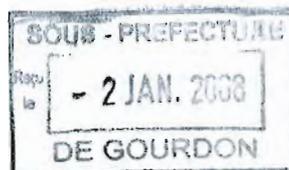
REGUL

Les constructions devront s'implanter au-delà des marges de reculement fixées au document graphique.

Dans les autres cas les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles :
 - avec le caractère de l'espace bâti par exemple : rupture d'alignement, suppression de végétation intéressante, terrassement important,
 - avec des exigences techniques de raccordement des réseaux,
 - avec des exigences de protection contre les risques naturels,
- Dans le cas de constructions existantes déjà implantées à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant,



- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, lorsqu'elle est imposée pour des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale.

Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

◆ ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m, débord de toit non compris.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

◆ ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 7 m; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation.

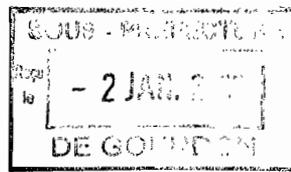
Un dépassement pourra être admis pour des saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction.

La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général ou lorsque les raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc...) après étude particulière d'intégration dans le site.

◆ ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.



RÈGLES GÉNÉRALES :

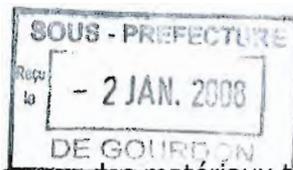
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.
- Il pourra à titre exceptionnel être dérogé aux règles particulières :
 - pour les architectures qui s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale, bioclimatique et ou innovante si elles sont dessinées par un architecte
 - pour des typologies architecturales nouvelles dans la mesure où elles garantissent un respect des rythmes, volumétries et échelles des constructions traditionnelles tant depuis les points de vue proches que lointains.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- Les couvertures sont de préférence de teinte rouge ou foncée ;

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge sombre. Cependant, en fonction de l'environnement ou en cas d'emploi de matériaux contemporains (bac acier par exemple) la teinte pourra être différente du rouge sombre à condition qu'elle soit d'un ton neutre qui s'intègre à l'environnement (vert kaki par exemple).
- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes doit être constitué avec un mortier de chaux dont la teinte se rapprochera au maximum de la couleur de la pierre locale avoisinante.
 - Les enduits lissés et les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
 - Pour les maçonneries de pierres, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.
 - En cas d'emploi de matériaux contemporains (bardage métallique ou bois apparent), la teinte choisie sera d'un ton neutre (éviter le blanc et les couleurs claires en général) afin qu'elle s'intègre à l'environnement.
 - Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
 - Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.
- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète.
- Les clôtures seront réduites au strict minimum constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une grille.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soient par des haies vives d'essences locales soit par tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut qui ne devront dépasser 2 mètres de hauteur. Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.
- Les panneaux solaires s'ils sont prévus devront être intégrés le plus discrètement possible.



→ Les abris de jardins devront être réalisés avec des matériaux traditionnels.

◆ ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

◆ ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

◆ ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS sauf en secteur Nh où il ne devra pas dépasser 0,35.