

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUYOO**

## **PIECE 4 : REGLEMENT**

### **EAU & ENVIRONNEMENT AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE PUYOO**

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>                  | <b>1</b>  |
| <b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE</b> | <b>8</b>  |
| <b>ZONE UA</b>   | <b>9</b>  |
| <b>ZONE UB</b>   | <b>14</b> |
| <b>ZONE UY</b>   | <b>19</b> |
| <b>ZONE 1AU</b>  | <b>23</b> |
| <b>ZONE AU Y</b>                                       | <b>28</b> |
| <b>ZONE 2AU</b>  | <b>32</b> |
| <b>ZONE A</b>  | <b>37</b> |
| <b>ZONE N</b>  | <b>41</b> |

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

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

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : les articles R 111.2, R. 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des zones relatives aux monuments historiques et aux sites, s'appliquent aussi les articles L. et R. 430-1 et suivants.

Ils sont rappelés ci-après.

**R 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art.2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**R 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

(D. n° 77-755, 7 juillet. 1977, art. 4). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur location, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**R 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement**

(D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II). Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**R 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire**

(D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-9 13, 12 oct. 1998, art.5). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa R. 122-22.

### **R 111-16 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être portée à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments contigus.

### **R 111-21 : Respect du patrimoine naturel historique**

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **R 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement**

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1<sup>er</sup> avr. 1999, art. 1<sup>er</sup>). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n° 99-266, 1<sup>er</sup> avr. 1999, art. 1<sup>er</sup>). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **L & R 430-1 et suivants : Permis de démolir obligatoire :**

Conformément aux articles L. 430-1 et L. 430-2, dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites, ainsi qu'aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'État, (L. n°85-729 du 18 juillet 1985, art. 26) "des régions", des départements et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

Toutefois, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois.

#### **Autres réglementations :**

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les zones d'aménagement différé,
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement concerté,
  - les périmètres sensibles,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique,
- **les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité applicable par rapport aux bâtiments d'élevage.**

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (UA, UB), des zones à urbaniser (1AU, AUy, 2AU), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N),

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage à préserver, les haies et arbres à conserver.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

### **ARTICLE 5 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

**L'article 14 de la loi du 27 septembre 1941** portant réglementation des fouilles archéologiques sera respecté : respect de la législation en cas de découverte fortuite de gisements archéologiques.

**article 14** – *"Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet.*

*Celui-ci avise le ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.*

*Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.*

*Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.*

*Le ministre des Affaires Culturelles peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation".*

**article 257-1 de la loi 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance** : sera puni des peines portées à l'article 257, quiconque aura intentionnellement soit détruit, abattu, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou un terrain contenant des vestiges archéologiques.

Ces dispositions s'appliquent sur le territoire de Puyoo.

**ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, le projet devra comporter une source d'énergie privée suffisante et adaptée à la destination de la construction.

**ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

**ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).



Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe « carte d'aptitude des sols » pour le terrain concerné. Une filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement des eaux usées industrielles dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions de l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

#### **ARTICLE 10 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 et des différents chapitres du titre II.

#### **ARTICLE 11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

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

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations et hôtels** : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,

**Commerces, bureaux** : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net,

**Entrepôt, usines, etc.** : une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net.

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

De plus, en cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs acquis ou améliorés destinés aux personnes défavorisées.

## **ARTICLE 12 : RAPPELS GENERAUX**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

## **CHAMP D'APPLICATION**

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

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**

## ZONE UA

### **ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les bâtiments industriels,
- les installations agricoles,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
- les terrains de camping, de caravanning.

### **ARTICLE UA-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations classées peuvent être autorisées si leurs nuisances sont comptables avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation, peut être autorisé dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- en bordure des cours d'eau dont le Saubagnac, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificanti de 5 mètres par rapport à la berge),
- dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

**ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

**ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et de terrain. Ils sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Conformément à l'article 681 du code civil, tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Autres réseaux : Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

**ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les unités foncières non desservis par le réseau collectif d'assainissement la superficie sera déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

**ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées à l'alignement de la voie ou à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Dans le cas d'une implantation en retrait :

- les constructions doivent être parallèles à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,

Il peut être imposé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite latérale, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative, sauf en limite de propriété.

Aucune obligation d'implantation n'est imposée pour les piscines.

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

Cf. article R 111-16 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R + 2).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1m de la cote de l'éégout de la toiture n'est pas pris en compte.

Une hauteur différente peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

**ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cf. article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions existantes typiques de l'architecture locale devront conserver :

- des murs enduits,
- les pentes de toiture d'origine,
- des ouvertures plus hautes que larges,
- autant que possible les soulanes.

Les constructions nouvelles auront :

- des pentes de toiture de 45 % minimum,
- des couvertures couleur tuile brune, ocre ou rouge. Les toitures des annexes attenantes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assorties de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme et titre I article 11 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, il peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement banalisées.

**ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les arbres en bonne santé sanitaire devront être au maximum préservés, ou en cas d'impossibilité, remplacés par des essences équivalentes.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements sur des unités foncières supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 10 % de l'unité foncière d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distinctes des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

**ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **ZONE UB**

Il est distingué :

- un secteur UBn destiné à l'accueil des gens du voyage,
- un secteur UBr soumis potentiellement à des risques d'inondation par écoulement d'eaux pluviales et débordements du ruisseau de Saubagnac.

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes, sauf en secteur UBn,
- les aires naturelles de camping, excepté dans le secteur UBn,
- les habitations légères de loisirs, excepté dans le secteur UBn,
- les bâtiments industriels,
- les installations agricoles,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
- les terrains de camping, de caravanning, excepté dans le secteur UBn
- les caves dans le secteur UBr

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations classées peuvent être autorisées si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation, peut être autorisé dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- en bordure des cours d'eau dont le Saubagnac, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificanti de 5 mètres par rapport à la berge),

- dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit,
- dans le périmètre du monument historique les démolitions sont soumises à autorisation (art. L. et R.430 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

### **ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé, sur la base des prescriptions édictées par le Schémas Directeur d'Assainissement.

**L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).**

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et de terrain. Ils sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Conformément à l'article 681 du code civil, tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Autres réseaux : Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

**ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les unités foncières non desservies par le réseau collectif d'assainissement la superficie sera déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La marge de reculement est fixée à 5 m minimum de l'axe de la voie.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, de, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite latérale, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative, sauf en limite de propriété.

Aucune obligation des constructions n'est imposée pour les piscines.

**ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être portée à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments contigus.

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R + 2).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1m de la cote de l'éégout de la toiture n'est pas pris en compte.

Une hauteur différente peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions existantes typiques de l'architecture locale devront conserver :

- des murs enduits,
- les pentes de toiture d'origine,
- des ouvertures plus hautes que large,
- autant que possible les soulanes.

Les constructions nouvelles auront :

- des pentes de toiture de 45 % minimum,
- des couvertures couleur tuile brune, ocre ou rouge. Les toitures des annexes attenantes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

Sauf considérations techniques dûment justifiées à la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

### **ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme et titre I article 11 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, il peut être exigé la réalisation d'aires du stationnement banalisées.

### **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage à conserver ou à créer reportés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation ou la création de ces ensembles paysagers. Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

Les arbres en bonne santé sanitaire devront être au maximum préservés, ou en cas d'impossibilité, remplacés par des essences équivalentes.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements sur des unités foncières supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 10 % de l'unité foncière d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distinctes des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

#### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UY**

Il est distingué un secteur UYi soumis à des risques d'inondation.

### **ARTICLE UY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation (sauf celles visées à l'article UY-2),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping, de caravanes,
- les carrières,
- les bâtiments agricoles.

De plus, en secteur UYi :

- les sous-sols,
- les habitations nouvelles.

### **ARTICLE UY-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les locaux d'habitation sont autorisés si la présence permanente des personnes est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

En secteur UYi, les clôtures doivent permettre le libre écoulement de l'eau.

Dans le périmètre du monument historique, les démolitions sont soumises à autorisation (Art. L. et R.430 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf. Article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie en marche avant des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, sans manœuvre sur la voie publique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

#### **ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau, les eaux usées seront traitées par des dispositifs d'assainissement autonome, réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain. Ils sont à la charge exclusive du constructeur et de l'aménageur.

Conformément à l'article 681 du code civil, tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Autres réseaux : dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

#### **ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est fixé une marge de reculement de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente que celle mentionnée dans les alinéas précédents peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, la distance minimale de reculement est portée à 3 mètres.

**ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins de la limite séparative.

**ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Cf. article R.111-16 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction, comptée à partir du sol naturel avant terrassement, ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

En secteur UYi, les constructions seront autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique de faisabilité.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors toit des constructions ne peut excéder 8 m.

**ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cf. art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

L'édification d'une clôture autre qu'agricole ou forestière peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sauf dispositions techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 11 du titre I du présent règlement.

**ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage à conserver ou à créer reportés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une

---



mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation ou la création de ces ensembles paysagers. Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour les parcs de stationnement à l'air libre, les espaces libres ainsi qu'en limite avec la zone UB, 1AU, 2AU.

Un plan de masse des espaces verts est joint à toute demande d'autorisation ou déclaration préalable.

Les dépôts de matériaux ou de véhicules hors d'usage à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

#### **ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE 1AU**

Il est distingué un secteur 1AUr soumis potentiellement à des risques d'inondation par écoulement d'eaux pluviales et débordements du ruisseau de Saubagnac.

### **ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- le stationnement isolé des caravanes,
- les aires naturelles de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les bâtiments industriels,
- les installations agricoles,
- les caves, sous sols, dans le secteur 1AUr
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - installations classées et travaux et installations divers mentionnés à l'article 1AU-2.

### **ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Par anticipation sur l'urbanisation future de chaque zone, des constructions pourront être autorisées sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause l'aménagement global de la zone et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

Les installations classées ainsi que les installations et travaux divers sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments, installations ou travaux divers soit compatible avec le cadre bâti existant.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des

engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres par rapport à la berge).

**ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagements.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (pompiers, véhicules de service...).

**ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé, sur la base des prescriptions citées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

**L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).**

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain. Ils sont à la charge exclusive du constructeur et de l'aménageur.

Le rejet de chaque construction ou ensemble de construction sera muni d'un dispositif de limitation de débit de rejet d'eaux pluviales afin de ne pas aggraver les conditions d'écoulement existant du ruisseau de Saubagnac.

Conformément à l'article 681 du code civil, tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Autres réseaux : dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

**ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

**ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La marge de reculement est fixée à 5 m minimum de l'axe de la voie.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente que celle mentionnée dans les alinéas précédents peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, pour l'extension mesurée la restauration et l'aménagement des constructions existantes, ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas i, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si sa situation ou ses caractéristiques (dimension, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres par rapport à la berge).

**ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative, d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Les constructions sont implantées en limites ou à 3 mètres au moins des limites. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative, sauf en limite de propriété.

**ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Cf. article R.111-16 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R + 2).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors toit des constructions ne peut excéder 8 m.

#### **ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions existantes typiques de l'architecture locale devront conserver :

- des murs enduits,
- les pentes de toiture d'origine,
- des ouvertures plus hautes que large,
- autant que possible les soulans.

Les constructions à usage d'habitation auront :

- des pentes de toiture de 45 % minimum,
- des couvertures couleur tuile brune ocre ou rouge. Les toitures des annexes attenantes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des toitures ne pourra excéder 2 mètres.

#### **ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 10 du titre I du présent règlement.

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement banalisées.

**ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage à conserver ou à créer reportés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation ou la création de ces ensembles paysagers. Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

Les arbres en bonne santé sanitaire devront être au maximum préservés, ou en cas d'impossibilité, remplacés par des essences équivalentes.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements sur des unités foncières supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 10 % de l'unité foncière d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distinctes des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

**ARTICLE 1AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE AUY**

### **ARTICLE AUY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation (sauf celles visées à l'article UY-2),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping, de caravanes,
- les carrières,
- les bâtiments agricoles,
- les dépôts de véhicules.

### **ARTICLE AUY-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les locaux d'habitations sont autorisés si la présence permanente des personnes est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

Par anticipation sur l'urbanisation future de chaque zone, des constructions pourront être autorisées sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause l'aménagement global de la zone et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

Les installations classées ainsi que les installations et travaux divers non mentionnés à l'article 1AU-1 sont autorisés sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments, installations ou travaux divers soit compatible avec le cadre bâti existant.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres par rapport à la berge).

**ARTICLE AUY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf. Art. R111-4 du Code de l'Urbanisme.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie en marche avant des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, sans manœuvre sur la voie publique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire aisément un demi-tour.

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

**ARTICLE AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain. Ils sont à la charge exclusive du constructeur et de l'aménageur.

Conformément à l'article 681 du code civil, tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Autres réseaux : dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

**ARTICLE AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.



**ARTICLE AUY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est fixé une marge de reculement de **5 mètres à partir de l'alignement**.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, la distance minimale de reculement est portée à 3 mètres.

Une implantation différente que celle mentionnée dans les alinéas précédents peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes.

**ARTICLE AUY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de la limite séparative.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité le justifient.

**ARTICLE AUY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Cf. article R.111-16 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE AUY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction, comptée à partir du sol naturel avant terrassement, ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors toit des constructions ne peut excéder 8 m.

**ARTICLE AUY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cf. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

L'édification d'une clôture autre qu'agricole ou forestière peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sauf dispositions techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE AUY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 10 du titre I du présent règlement.

**ARTICLE AUY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage à conserver ou à créer reportés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation ou la création de ces ensembles paysagers. Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Un plan de masse des espaces verts est joint à toute demande d'autorisation ou déclaration préalable.

Les dépôts de matériaux ou de véhicules hors d'usage à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

**ARTICLE AUY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE 2AU**

Il est distingué un secteur 2AUr soumis à des risques d'inondation par écoulement d'eaux pluviales et débordements du ruisseau de Saubagnac.

### **ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- le stationnement isolé des caravanes,
- les aires naturelles de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les bâtiments industriels,
- les installations agricoles,
- les caves, sous-sols, dans le secteur 2AUr,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - installations classées et travaux et installations divers mentionnés à l'article 2AU-2.

### **ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Cette zone n'est pas équipée lors de l'approbation du P.L.U. Son ouverture à l'urbanisation et son aménagement intérieur ne pourra se faire que lorsqu'elle sera desservie par les réseaux et équipée en voirie.

Les autorisations de construire pourront être accordées dès lors que l'extension des réseaux collectifs aura été réalisée et que la zone sera desservie par les réseaux.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les installations classées ainsi que les installations et travaux divers sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments, installations ou travaux divers soit compatible avec le cadre bâti existant.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si sa situation ou ses caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres par rapport à la berge).

**ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagements.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (pompiers, véhicules de service...).

**ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé, sur la base des prescriptions citées par le Schéma Directeur d'Assainissement et l'étude complémentaire réalisée en 2004.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues (cf. art. L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain. Ils sont à la charge exclusive du constructeur et de l'aménageur.

Le rejet de chaque construction ou ensemble de construction sera muni d'un dispositif de limitation de débit de rejet d'eaux pluviales afin de ne pas aggraver les conditions d'écoulement existant du ruisseau de Saubagnac.

Conformément à l'article 681 du code civil, tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Autres réseaux : dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

#### **ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé, selon les prescriptions citées dans le Schéma directeur d'assainissement et l'étude complémentaire à ce dernier réalisée en 2004.

#### **ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La marge de reculement est fixée à 5 m minimum de l'axe de la voie.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente que celle mentionnée dans les alinéas précédents peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, pour l'extension mesurée la restauration et l'aménagement des constructions existantes, ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas i, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si sa situation ou ses caractéristiques (dimension, matériaux) sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres par rapport à la berge).

#### **ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative, d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Les constructions sont implantées en limites ou à 3 mètres au moins des limites.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative, sauf en limite de propriété.

#### **ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Cf. article R.111-16 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors toit des constructions ne peut excéder 8 m.

**ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions existantes typiques de l'architecture locale devront conserver :

- des murs enduits,
- les pentes de toiture d'origine,
- des ouvertures plus hautes que large,
- autant que possible les soulans.

Les constructions à usage d'habitation auront :

- des pentes de toiture de 45 % minimum,
- des couvertures couleur tuile brune ocre ou rouge. Les toitures des annexes attenantes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des toitures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE 2AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 10 du titre I du présent règlement.

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement banalisées.

**ARTICLE 2AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage à conserver ou à créer reportés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation ou la création de ces ensembles paysagers. Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

Les arbres en bonne santé sanitaire devront être au maximum préservés, ou en cas d'impossibilité, remplacés par des essences équivalentes.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements sur des unités foncières supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 10 % de l'unité foncière d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distinctes des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagement.

**ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE A**

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

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

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- les aménagements accessoires dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, telle que les activités d'accueil touristique- décret n°2003-685 du 24 juil let 2003 - local de vente des produits de la ferme sur les lieux d'exploitation, .....
- les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, sous réserve d'une implantation jugée utile et nécessaire à l'activité agricole et à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- l'extension des constructions existantes est admise si les bâtiments sont liés à l'activité agricole.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres par rapport à la berge).

### **ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : cf. article 9 du titre I du présent règlement.



Un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé, sur la base des prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement.

**ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

**ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour toutes voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'axe de la voie.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de la publication.

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

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminué de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative, sauf en limite de propriété.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ainsi que pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction à usage d'habitations ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors toit des constructions ne peut excéder 8 m.

#### **ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions existantes typiques de l'architecture locale devront conserver :

- des murs enduits,
- des pentes de toiture d'origine,
- des ouvertures plus hautes que large,
- autant que possible les soulans.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation auront :

- des pentes de toiture de 45 % minimum,
- des couvertures couleur tuile brune, ocre ou rouge. Les toitures des annexes attenantes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

#### **ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Cf. Art. R. 111-4 du Code de l'Urbanisme et Titre I - article 11 du présent règlement.

#### **ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage à conserver ou à créer reportés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation ou la création de ces ensembles paysagers. Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE N**

Il est distingué :

- un secteur Nh de capacité d'accueil, d'habitat et d'extension limitée,
- un secteur Na à vocation agricole.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les constructions suivantes excepté lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un changement de destination d'une construction existante :

- les constructions à usage d'habitation excepté dans le secteur Nh,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux.

Sont interdits :

- les constructions à usage et de services,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions agricoles, sauf en secteur Na,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisir.

### **ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- dans le secteur Nh, les constructions ne sont autorisées que si le niveau des équipements le permet,
- les aménagements accessoires dans la mesure où les activités générées par ces derniers sont directement liés à l'exploitation agricole, telles que les activités d'accueil touristique – décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 – local de vente de produits à la ferme sur les lieux d'exploitation,
- l'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisées que si le niveau des équipements le permet,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,

- les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, sous réserve d'une implantation jugée utile et nécessaire à l'activité agricole et à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- les annexes sont autorisées (garages, abris de jardin, piscines...) si elles sont situées à proximité immédiate de l'habitation,
- en bordure des cours d'eau les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur requalibrage éventuel (zone de non-aedificandi de 5 mètres par rapport à la berge),
- dans le secteur Na, les constructions à vocation agricole et leurs extensions sont autorisées.

**ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cf. Art. R. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé, sur la base des prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement.

**ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Pour toutes voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'axe de la voie.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de la publication.

**ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminué de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative, sauf en limite de propriété.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ainsi que pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh, le coefficient d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, la hauteur hors toit des constructions ne peut excéder 8 m.

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cf. Art. R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions existantes typiques de l'architecture locale devront conserver :

- des murs enduits,

- les pentes de toiture d'origine,
- des ouvertures plus hautes que large,
- autant que possible les soulanes.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation auront :

- des pentes de toiture de 45 % minimum,
- des couvertures couleur tuile brune, ocre ou rouge. Les toitures des annexes attenantes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

De plus dans le secteur Nh :

- les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Dans le secteur Na :

- Les pentes des toitures devront être de 20% minimum.

#### **ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'urbanisme et titre I article 11 du présent règlement.

Dans le secteur Nh, la réalisation d'aires de stationnement correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée est exigée en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Dans le secteur Nh, les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de valeur équivalente et d'essence locale. Les haies en bordure de voie publique seront constituées d'essences variées.

Les éléments de paysage à conserver ou à créer reportés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation ou la création de ces ensembles paysagers. Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.