

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## PIÈCE N°3 : REGLEMENT

Procédure	Date de prescription	Date d'approbation
Modification de droit commun n°4	19/12/2024	03/03/2026
<p>Le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois</p> <p>Gérard REGNIER</p>		

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application du règlement .....	4
Article 2 - Application de dispositions générales prévues au Code de l'Urbanisme.....	8
Article 3 - Division du territoire en zones .....	9
Article 4 - Secteurs de prescriptions particulières sur le document graphique du règlement .....	11
Article 5 - Secteurs de prescriptions particulières dans les Annexes du PLUi .....	12
Article 6 - Définitions et modalités d'application de termes utilisées dans le règlement ....	13
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAA, UAB, UAC, UB, UC.....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH0, UH1.....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE, UEs, UL, ULA, ULB .....</b>	<b>85</b>
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX, UXA, UXB .....</b>	<b>114</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>138</b>
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUB, 1AUC .....</b>	<b>139</b>
<b>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE, 1AUEA .....</b>	<b>165</b>
<b>CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX, 1AUXA, 1AUXB.....</b>	<b>188</b>
<b>CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU, 2AUL, 2AUX.....</b>	<b>212</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>233</b>
<b>CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, AP.....</b>	<b>234</b>
<b>CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ALA, ALB, ALC, AX, AXA, AH....</b>	<b>262</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>293</b>
<b>CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NP ET NM .....</b>	<b>294</b>
<b>CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NG, NL, NLA, NLB, NLC, NPV ...</b>	<b>321</b>

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV).

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4 et R111-21 à R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent Règlement sont les suivantes :

### Article R111-2

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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

### Article R111-4

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Rappel* : Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine les projets affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles archéologiques sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.

La liste des secteurs intégrée au rapport de présentation ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément à l'article 531-14 du Code du Patrimoine.

### Article R111-21

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Article R111-22**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Article R111-23**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

#### **Article R111-24**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

#### *Rappel de l'Article L111-16*

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.*

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

#### *Rappel de l'Article L111-17*

*Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016*

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

**Article R111-25**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. 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.

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'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**Article R111-26**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-27**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## ARTICLE 2 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

### A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23 du C.U.)

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi, sauf disposition contraire explicite indiquée le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière ;
- est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3° du C.U.)

Rappel du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : "*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*".

Le Règlement du PLUi s'oppose de façon générale à l'application du principe prévu à cet alinéa.

De ce fait, l'ensemble des règles qu'il définit s'appliquent "lot par lot", et non à l'échelle de l'unité foncière initiale avant sa division.

### C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLUi en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

### D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR),
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLUi en application des articles L.151-19 ou L.151-23,
- dans les parties de communes où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### E/ Adaptations mineures (article L.152-3 du C.U.)

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."*

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLUi et leurs caractéristiques sont les suivantes :

### Zones Urbaines

---

Il s'agit des zones urbanisées des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### ➤ Zones urbaines multifonctionnelles à destination principale d'habitat :

- . Zone des centres historiques très denses des communes urbaines : UAa
- . Zone des faubourgs des centres historiques des communes urbaines et centres-bourgs de certaines communes: UAb
- . Zone des centres-bourgs historiques des communes rurales : UAc
- . Zone des quartiers à dominante habitat relativement denses autour des centres : UB
- . Zone des quartiers résidentiels moyennement ou peu denses de périphéries : UC
- . Zones d'habitat en hameaux et ensembles résidentiels diffus ou excentrés : UH0 et UH1

#### ➤ Zones urbaines d'équipements et/ou d'activités :

- . Zone de constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif et de services publics : UE
- . Zone de constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif et de services publics, et d'activités en lien avec le site du pôle de santé hospitalier à Villeneuve-sur-Lot : UEs
- . Zones d'activités, d'hébergements et d'aménagements de tourisme et/ou de loisirs : UL
- . Zone du site d'implantation de l'aérodrome de Villeneuve-sur-Lot : ULa
- . Zone de loisirs à vocation d'activités de loisirs sur les secteurs de Malbentre à Pujols et de Brignol à Villeneuve sur Lot : ULb
- . Zones d'activités économiques à vocations diverses, industrielles et/ou tertiaires : UX, UXa, UXb.

### Zones À Urbaniser

---

Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone, et lorsque les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Dans le cas contraire, leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

#### ➤ Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation :

- . Zone à urbaniser à destination multifonctionnelle, principalement d'habitat : 1AUB, 1AUC
- . Zone à urbaniser à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics : 1AUE
- . Zone à urbaniser à destination principalement d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, admettant des activités de services et/ou de commerces : 1AUEa
- . Zone à urbaniser à destination d'activités économiques : 1AUX, 1AUXa, 1AUXb

#### ➤ Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation :

- . Zone à urbaniser à destination multifonctionnelle ou d'habitat : 2AU
- . Zone à urbaniser d'activités, hébergements et aménagements de tourisme / loisirs : 2AUL
- . Zone à urbaniser à destination d'activités économiques : 2AUX

## **Les Zones Agricoles**

---

Il s'agit des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces secteurs englobent le bâti non agricole existant de façon isolée en ensembles diffus.

Les zones agricoles comprennent également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés dans les espaces ruraux à dominante agricole, et dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions.

### ➤ Zones agricoles protégées :

- . Zone des espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles : A
- . Zone des espaces de protection particulière des paysages agricoles : Ap

### ➤ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- . Zones à destination d'activités, hébergements et aménagements de tourisme et/ou loisirs : ALa, ALb, ALc
- . Zones à destination d'activités économiques : Ax, Axa
- . Zones à destination d'habitation : Ah

## **Les Zones Naturelles et Forestières**

---

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Ces secteurs englobent le bâti non agricole existant de façon isolée en ensembles diffus.

Les zones naturelles et forestières comprennent également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés dans les espaces ruraux à dominante naturelle et forestière, et dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions.

### ➤ Zones naturelles et forestières protégées :

- . Zone des espaces de protection d'espaces naturels et d'exploitation forestière : N
- . Zone des espaces de protection stricte d'espaces et de paysages naturels : Np

### ➤ Zone naturelle d'équipements :

- . Zone naturelle correspondante aux emprises militaires de manœuvres sur La Croix Blanche, Laroque Timbaut et Monbalen: Nm

### ➤ Zone d'exploitation de carrières :

- . Zone à destination d'activités d'exploitation de carrières : Ng

### ➤ Zone naturelle de protection d'espaces avec aménagements légers intégrés à l'environnement :

- . Zone d'installations et d'aménagements légers de plein air, à vocation de mise en valeur des sites et d'activités de détente et de promenade : NL

### ➤ Zone naturelle dédiée au photovoltaïque :

- . Zone à destination des parcs solaires ou photovoltaïques : Npv.

### ➤ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- . Zones à destination d'activités, hébergements et aménagements de tourisme et/ou loisirs : NLa, NLb, NLc.

## **ARTICLE 4 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT**

### **A/ Les Espaces Boisés Classés**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

### **B/ Les Emplacements Réservés**

Le Document graphique délimite les emplacements réservés ("ER") pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. La destination de ces emplacements réservés, les superficies concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

### **C/ Les Secteurs de mixité sociale de l'habitat**

Le Document graphique délimite les secteurs dans lesquels s'appliquent des obligations de mixité sociale de l'habitat ("SMS").

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3.2 du PLUi) définissent :

- les obligations de production de logements dans chaque site concerné par le dispositif des SMS,
- les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

### **D/ Les éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :**

Le Document Graphique localise ou délimite, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

Ces éléments de patrimoine identifiés et protégés sont listés à la pièce 4.2 du PLUi.

Les prescriptions qui se rattachent à ces éléments sont précisées à l'article 3.2 du règlement des zones concernées.

### **E/ Les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières**

Le Document Graphique désigne les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricoles ou en zones naturelles ou forestières, conformément à l'article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments désignés sont listés à la pièce 4.3 du PLUi.

Les conditions qui s'appliquent dans le cas de projets de changement de destination sont précisées à l'article 3.1 du règlement des zones concernées.

## **F/ Les reculs de constructions et d'installations le long des routes classées à grande circulation**

Le Document Graphique identifie :

- les espaces non urbanisés dans lesquels s'appliquent les principes de reculs (75 ou 100 mètres) prévus à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme,
- les espaces non urbanisés dans lesquels s'appliquent des reculs adaptés en application de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme.

Les prescriptions et conditions attachées à reculs sont précisées aux articles 4.1 du règlement des zones concernées.

## **G/ Les linéaires commerciaux protégés**

Le Document Graphique identifie les sections de voies et d'emprises publiques le long desquels les projets de changements de destination ou d'aménagement des constructions existantes comportant des locaux d'artisanat ou de commerce sont soumis à conditions de mixité fonctionnelle.

Ces conditions sont définies à l'article 3.2 du Chapitre 1 du Règlement.

## **H/ Les zones humides**

Le Document Graphique identifie les espaces définis en tant que zones humides, dans lesquels des prescriptions spéciales sont prévues par le Règlement, destinées à assurer leur préservation.

Ces prescriptions sont précisées aux articles 1 et 2 des règlements des zones concernées.

## **ARTICLE 5 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DANS LES ANNEXES DU PLUI**

Les Annexes du PLUi identifient et précisent les secteurs dans lesquels les autorisations d'urbanisme et les modes d'occupation des sols sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spéciales, en application de réglementations et servitudes particulières autres que le PLUi.

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- les Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire,
- les dispositions (zonages et règlements) des Plans de Prévention des Risques naturels (PPRn) ou technologiques (PPRT).  
A la date d'établissement du présent Règlement, les Plans de Prévention des Risques applicables sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois sont les suivants :
  - . le PPR2i inondation et instabilité des berges pour la Vallée du Lot,
  - . le PPRn Mouvements différentiels de terrains (retrait-gonflement des sols argileux),
  - . le PPRT "société ATPM" à Frespech (périmètre impactant Cassignas et Hautefage-la-Tour),
- les dispositions (zonage et règlement) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Grand Villeneuvois, qui concernent les territoires de Villeneuve sur Lot, Casseneuveil et Pujols.
- le Plan d'Exposition au Bruit aéronautique. A la date d'établissement du présent Règlement, seul est concerné l'aérodrome de Villeneuve-sur-Lot.
- les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies par arrêté préfectoral, ainsi que les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur qui s'appliquent lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit,

- les fuseaux de mise à l'étude d'infrastructure et les périmètres de sursis à statuer qui s'y rattachent, au titre de l'article L.102-13 du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres de Droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme,
- le plan des zones à risque d'exposition au plomb, défini par arrêté préfectoral,
- les actes instituant des zones réglementées de publicité. A la date d'établissement du présent Règlement, ces actes concernent les Règlements Locaux de Publicité (RLP) applicables sur les territoires de Villeneuve-sur-Lot et de Bias.
- les autres secteurs d'aléas et de contraintes, notamment :
  - . l'Atlas des zones inondables,
  - . l'Atlas Départemental du Risque Incendie de Forêt

## ARTICLE 6 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT

### Accès et bandes d'accès

Est considéré comme accès, l'espace qui permet la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut être selon le cas :

- un linéaire de terrain ("portail") ou de construction ("porche"),
- une partie de terrain dédiée à un usage de passage automobile ("bande d'accès").

Est considéré comme bande d'accès :

- soit un chemin privé et réservé, destiné aux liaisons internes à une unité foncière,
- soit une servitude de passage automobile établie sur terrain privé et permettant la desserte d'un autre terrain comportant un seul logement.

Un passage automobile qui ne répond pas à la définition ci-dessus de "bande d'accès" constitue une "voie".

### Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse (ou d'une toiture à pente cachée) et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Lorsqu'elle prend l'acrotère comme référence, la hauteur réglementée d'une construction est mesurée au niveau le plus haut de l'acrotère.

### Affouillement - exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

*Il est rappelé que, même si le code de l'urbanisme ne soumet pas des travaux à autorisation ou déclaration préalable, ceux-ci doivent respecter les dispositions du présent règlement.*

### Alignement

L'alignement est la limite, constituée par un plan vertical, entre un terrain privé et les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

### Modalités d'application pour le présent PLUi :

- Les règles d'implantation des constructions définies au regard de "l'alignement" (à l'alignement ou en recul de l'alignement) ne s'appliquent pas par rapport aux voies et espaces publics dans lesquels la circulation automobile est interdite ou impossible (tels que parcs, cimetières ...), à l'exception toutefois des venelles classées en zones UA (avec ou sans indice) du PLUi.  
Dans ces cas, les règles d'implantation qui s'appliquent sont celles définies par rapport aux limites séparatives.
- A l'intérieur des marges de recul éventuellement définies dans chaque zone par rapport aux voies et aux emprises publiques, sont autorisés, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) ne présentant pas une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les clôtures.

### **Aménagement d'une construction**

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

*Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLUi, sauf indication contraire précisée dans le présent règlement.*

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Changement de destination**

Le changement de destination consiste à affecter à une construction existante une destination ou une sous-destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage, à l'exception d'un bâtiment, destiné à séparer, même partiellement, deux fonds voisins, ou un fond privé avec soit le domaine public, une voie ou emprise publique ou une bande d'accès.

Ne sont pas concernées au sens du présent règlement les clôtures et barrières des exploitations agricoles ou forestières.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Constructions contigües**

Sont considérées comme contigües les constructions accolées l'une avec l'autre.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidante et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures et ouvrages (voies, réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol, y compris les lignes de transport d'électricité HTB, pylônes, poste de transformation HTB ...).

De manière générale, sauf indication particulière dans le corps des règlements de zones, ces infrastructures et ouvrages ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification sont autorisées dans l'ensemble des zones pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

### **Egout du toit**

L'égout constitue la limite ou ligne basse des pans de couverture, d'où sont récupérées les eaux de pluie.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### Modalités d'application pour le présent PLUi :

Ne crée pas d'emprise au sol :

- les constructions enterrées,
- les terrasses ne présentant pas une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux,
- les piscines dans les zones et les cas prévus par le Règlement.

### **Espaces verts en pleine terre**

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres ...).

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façades**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le nu de la façade est la partie extérieure du mur comprenant l'isolation, faisant abstraction des retraits et des modénatures.

### **Faitage**

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre deux versants de pentes opposées.

**Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Hauteur**

La hauteur d'une construction correspond à la mesure de la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

Modalités d'application pour le présent PLUi :

Le point le plus haut à prendre comme référence est, selon les indications du Règlement :

- le sommet de la façade dans le cas d'une toiture en pente, correspondant dans le cas général à la ligne de l'égout du toit,
- et/ou le sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique,
- et/ou le faîtage de la toiture dans le cas d'une toiture en pente.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites postérieures. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

Modalités d'application pour le présent PLUi :

A l'intérieur des marges de recul, éventuellement définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives, sont autorisés, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) ne présentant pas une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
- les clôtures.

**Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Noüe**

Fossé large et peu profond, aux rives en pente douce, et généralement végétalisé.

**Séquence**

Ensemble de constructions, situées en façade d'une voie ou en vis à vis, sur un ou plusieurs îlots, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

**Venelle**

Petite rue étroite, dédiée généralement à la circulation piétonne

**Voies et emprises publiques**

Les voies ou emprises publiques correspondent à tous les types de voies et espaces appartenant au domaine public ou privé ouverte au public. La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et l'emprise réservée au passage des piétons.

**Modalités d'application pour le présent PLUi :**

- Un espace de circulation ne répondant pas à la définition d'une bande d'accès (cf. définition ci-avant) constitue une voie.
- Les emprises publiques, au sens des articles 4.1 du présent règlement, recouvrent tous les espaces appartenant au domaine public ne pouvant être qualifiés de voies, mais dans lesquels la circulation automobile publique est possible (même si localement limitée ou interdite).

Ainsi, constituent par exemple des emprises publiques au sens des articles 4.1 du présent règlement, les places, rues piétonnières ou venelles.

A l'inverse, ne constituent pas des emprises publiques au sens des articles 4.1 du présent règlement (sauf mention particulière dans le corps du règlement), les cours d'eau domaniaux, les cimetières, les parcs et jardins publics, les pistes cyclables ou voie verte.

**Voie en impasse**

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAa, UAb, UAc, UB, UC

## CARACTERE DES ZONES

Les zones urbaines UAa, UAb, UAc, UB et UC sont des zones multifonctionnelles, destinées principalement à l'habitat.

Ces zones se distinguent comme suit :

- la zone UAa couvre les centres historiques très denses des communes urbaines,
- la zone UAb couvre les faubourgs des centres historiques des communes urbaines et centres-bourgs de certaines communes,
- la zone UAc couvre les centres-bourgs historiques des communes rurales,
- la zone UB couvre les quartiers à dominante habitat, relativement denses, autour des centres,
- la zone UC couvre les quartiers résidentiels moyennement ou peu denses de périphéries.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations		Admise sans limitation
			Conditions générales	Conditions particulières	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	X	
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X	X	
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	X	
	Restauration		X		
	Commerce de gros		X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	X	
	Cinéma		X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	X	
	Entrepôt		X	X	
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	X	

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ☐ **Conditions générales s'appliquant aux sous-destinations admises avec limitations indiquées à l'article 1.1 précédent :**

- *Conditions applicables aux projets d'opérations et/ou de constructions des sous-destinations admises avec limitations indiquées à l'article 1.1 précédent, dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation du PLUi :*
  - Dans les secteurs concernés, les projets d'opérations et/ou de constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations sectorielles définies à la pièce n°5.1 du PLUi.
  - Dans les secteurs concernés, les projets d'opérations et/ou de constructions doivent mettre en œuvre les prescriptions de densité minimale de logements et de servitude de mixité sociale définies par le PLUi, lesquelles sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmations d'habitat (pièce n°5.3) pour chaque unité de zone. Les conditions d'application de ces prescriptions sont définies dans ces OAP d'habitat.

### ☐ **Conditions particulières s'appliquant à certaines des sous-destinations admises avec limitations indiquées à l'article 1.1 précédent :**

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :*

Seule est admise l'extension des constructions existantes pour cette sous-destination, aux conditions cumulatives suivantes :

- l'extension ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage,
- l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLUi. Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30% de la surface de plancher initiale.

Si l'établissement agricole concerné comprend des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers) dont la surface de vente représente 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité, ou qui représentent une surface de vente de 200 m<sup>2</sup> ou plus, les créations, extensions ou modifications portant sur ces surfaces commerciales doivent respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement " :*

Dans les zones UAa, UAb et UAc, lorsque les projets sont envisagés sur des terrains d'assiette disposant d'une superficie libre supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les espaces bâtis et non bâtis doivent être organisés de manière à préserver le maximum de capacités de densifications potentielles par divisions foncières de 200 à 300 m<sup>2</sup>.

Dans la zone UB, lorsque les projets sont envisagés sur des terrains d'assiette disposant d'une superficie libre supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, les espaces bâtis et non bâtis doivent être organisés de manière à préserver le maximum de capacités de densifications potentielles par divisions foncières de 300 à 700 m<sup>2</sup>.

Dans la zone UC, lorsque les projets sont envisagés sur des terrains d'assiette disposant d'une superficie libre supérieure à 1.500 m<sup>2</sup>, les espaces bâtis et non bâtis doivent être organisés de manière à préserver le maximum de capacités de densifications potentielles par divisions foncières de 700 à 1.000 m<sup>2</sup>.

La notion de "superficie libre" prévue ci-dessus est appréciée hors voirie et réseaux divers (VRD) et espaces collectifs d'opérations existantes ou à réaliser, hors secteurs de patrimoines, ensembles arborés ou arbres à préserver, et hors espaces soumis à des contraintes topographiques ou techniques.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, ainsi que l'installation de nouveau commerce ou la modification d'un commerce existant, doivent respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

De plus, la reconstruction ou la restauration de bâtiments de cette sous-destination, en application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme, est autorisée à condition que l'usage commercial de la construction, après reconstruction ou restauration, respecte les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4), en termes de localisation et de vocation commerciale.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Commerce de gros" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :

- habitations légères de loisirs,
- terrains de camping,
- villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Cinéma" :*

Les constructions nouvelles et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition d'être situées dans une zone UAa, UAb ou UAc du PLUi.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Autres équipements recevant du public" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Industrie" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Si l'établissement industriel concerné comprend des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers) dont la surface de vente représente 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité, ou qui représentent une surface de vente de 200 m<sup>2</sup> ou plus, les créations, extensions ou modifications portant sur ces surfaces commerciales doivent respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Entrepôt" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- être nécessaire au fonctionnement d'une activité existante ou admise dans la zone du PLUi concernée par le projet d'entrepôt,
- ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Centre de congrès et d'exposition " :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aires d'étape ou aires de services des camping-cars		X

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :

- d'être directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21.

Les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

▪ *Conditions applicables à "l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :

- l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées sur le même terrain d'assiette.
- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "Aires d'étape ou aires de services des camping-cars" :*

L'aménagement d'aires d'accueil des camping-cars est admis à la condition suivante :

- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

## ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Néant
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U..
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u></p>	<p>Dans les périmètres de parcs et jardins à préserver, <u>seules sont autorisées l'extension ou la réalisation d'annexes des constructions existantes</u>, à condition que l'emprise au sol totale des constructions nouvelles dans le périmètre à préserver (sans compter les piscines) n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>B/ L'architecture civile monumentale</u></p> <p><u>C/ L'architecture religieuse</u></p> <p><u>D/ Le patrimoine agricole</u></p>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.</p> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),</li> <li>- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,</li> <li>- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,</li> <li>- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés</u> sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.</p> <p>Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u></p> <p><u>F/ Le patrimoine mémoriel</u></p>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes et les biens,</li> <li>- soit de déplacement de l'élément sur un autre site, dans un objectif de sécurité ou de mise en valeur.</li> </ul> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments</u> doivent respecter leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, en mettant en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</p> <p><u>Les espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé,</u> doivent bénéficier d'un traitement de qualité adapté aux caractéristiques patrimoniales de l'élément et à sa mise en valeur depuis les voies et espaces publics.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>G/ Le patrimoine paysager</u></p>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit,</u> sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence,</u> ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>H/ Les hameaux remarquables</u></p>	<p><b>Les projets de constructions et d'aménagements</b> doivent veiller à la qualité de leur intégration dans le contexte bâti, architectural et agricole du hameau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas de constructions de premier plan le long des voies et des espaces collectifs (publics ou sous forme de cours communes), <u>respecter la volumétrie générale du bâti ancien environnant ainsi que son organisation traditionnelle</u> (en termes de continuités ou discontinuités, d'alignements stricts ou variables, de reculs et de traitement de l'interface terrain/voie) ;</li> <li>- <u>inscrire les constructions nouvelles en tenant compte des spécificités du site d'implantation</u>, notamment par l'adaptation du projet à la pente et par la prise en considération des vues lointaines en direction et depuis le hameau protégé ;</li> <li>- <u>porter une attention particulière à l'harmonisation des façades nouvelles ou ravalées avec l'aspect des façades du bâti ancien environnant</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>. en mettant en œuvre des couleurs et aspects de matériaux de rendu similaire aux techniques traditionnelles locales (pierre, brique, enduits, bois),</li> <li>. en respectant la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres)</li> </ul> </li> <li>- <u>conserver et restaurer les clôtures anciennes de qualité patrimoniale</u>, murs en pierre ou grilles en fer forgé. Dans les autres cas, privilégier les haies mixtes bocagères en limite d'espaces agricoles et forestiers.</li> </ul> <p><b>Les aménagements d'espaces collectifs et de voies, publiques ou privées</b>, doivent respecter et mettre en valeur le caractère rural et remarquable des sites de hameaux identifiés, en évitant la mise en œuvre d'un vocabulaire trop "urbain" :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>limiter au maximum les espaces imperméabilisés</u> (bitumés ou bétonnés) et la largeur des chaussées de voies, dès lors qu'ils ne répondent pas à un impératif de sécurité ou de stabilité ;</li> <li>- <u>privilégier les surfaces en herbe et le traitement discret</u> (bordures, matériaux ou marquages au sol, dispositifs de collecte des eaux pluviales ...) des espaces libres non dédiés à la circulation automobile ;</li> <li>- le cas échéant, <u>prévoir une mise en valeur particulière</u> pour les espaces, bâtiments et sites de petit patrimoine, emblématiques du hameau ;</li> <li>- <u>masquer ou intégrer au maximum</u>, par des végétaux ou par d'autres dispositifs, les installations techniques potentiellement dévalorisantes dans le contexte du hameau (tels que transformateurs électriques, points de collecte des déchets, réseaux aériens ...).</li> </ul>

## 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	<p>Dans les zones UAa et UAb, l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,</li> <li>- l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.</li> </ul> <p>Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entraîner de trop lourds travaux.</p>
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	<p>En zone UAa, le changement de destination ou l'aménagement d'un bâtiment ayant pour effet de créer un logement dont l'ensemble des fenêtres donne sur une même rue à rez-de-chaussée est interdit, sauf si la preuve est apportée que toutes les pièces de vie disposent d'un ouvrant donnant directement sur l'extérieur. L'aménagement de garages est autorisé.</p>
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	<p>Le long des voies identifiées comme "Linéaire commercial protégé", le changement de destination des locaux d'artisanat ou commerce de détail est interdit, sauf s'il vise une ou plusieurs des destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- restauration,</li> <li>- hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>- équipements d'intérêt collectif ou de service public.</li> </ul>
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	<p>Dans les secteurs de mixité sociale de l'habitat (SMS) délimités aux Documents graphiques du règlement, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements sont admises à condition qu'une proportion de ces programmes soit affectée à des logements respectant les objectifs de mixité sociale, dans les conditions définies par les Orientations d'aménagement et de programmation d'Habitat (pièce 5.3 du PLUi).</p>

<b>Type de secteur ou site</b>	<b>Règles définies par le PLUi</b>
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 5.2 du présent règlement.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

- Les règles d’implantation des constructions par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières (article 4.1.1) ne s’appliquent pas lors de la mise en oeuvre d’une isolation en saillie des façades ou d’un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite d’une épaisseur maximale de 30cm et pour des constructions achevées depuis plus de 2 ans, hors secteur patrimonial remarquable et périmètre des abords d’un monument.
- Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :
  - 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
  - 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
  - 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - . les bâtiments d'exploitation agricole,
  - . les réseaux d'intérêt public,
  - . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
  - . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.
- Dans les espaces non urbanisés faisant l'objet de mesures particulières au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement et définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site concerné.
  - Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
    - 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
    - 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

- Dans la zone UAa, les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti si celle-ci peut être déterminée. Selon ces critères et le projet envisagé, les constructions (balcons non compris) seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
  - soit dans l'alignement des constructions existantes environnantes, en respectant la logique d'implantation sur la séquence urbaine concernée,
  - soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension ou d'implantation d'une annexe.
- ☐ Dans les zones UAb et UAc, les constructions doivent être implantées :
- soit dans l'alignement des constructions existantes environnantes, en respectant la logique d'implantation sur la séquence urbaine concernée,
  - soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension ou d'implantation d'une annexe,
  - soit, à défaut de pouvoir appliquer les deux cas visés ci-dessus, à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- ☐ Dans les zones UB et UC, les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :
- par rapport aux routes départementales : 5 mètres en zone UB et 6 mètres en zone UC,
  - par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'exploitation agricole, d'activités de commerce de gros, d'activité industrielle, d'entrepôt, ou de centre de congrès et d'exposition, les distances indiquées ci-dessus sont portées à 10 mètres minimum, sauf si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manœuvres aisées de demi-tour des véhicules poids-lourds sur le terrain d'implantation.

## **B. Règles particulières :**

- ☐ Dans toutes les zones :
- Les règles d'implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques (article 4.1.2) ne s'appliquent pas lors de la mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite d'une épaisseur maximale de 30cm et pour des constructions achevées depuis plus de 2 ans, hors secteur patrimonial remarquable et périmètre des abords d'un monument.
  - Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
  - Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux, sauf application des principes d'alignement prévus dans les règles générales.
  - Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
  - Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
    - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
    - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
    - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

- ❑ Dans les zones UAa, UAb et UAc, une implantation différente des principes d'alignements prévus dans les règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :
- dans le cas d'une construction située à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
  - le long des venelles, une implantation totale ou partielle en retrait est autorisée, hormis dans les 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie dans le cas d'une parcelle située à l'angle d'une voie et d'une venelle,
  - lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine protégé par le PLUi ou par une autre réglementation, ou pour préserver un élément ou un ensemble de végétal remarquable existant,
  - lorsque cela permet de préserver un espace privé à usage commun (cour commune), assurant la desserte du terrain d'opération ou de plusieurs terrains,
  - dans le cas d'une construction de service public ou d'intérêt collectif, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation (du type parvis, cour...),
  - si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter la construction en recul de la voie, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection).
  - Dans les cas visés ci-dessus, l'implantation des constructions sera déterminée en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées.
- ❑ Dans les zones UB et UC, une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans les cas suivants :
- si une construction existante ne respecte pas la distance de recul minimal, une extension ou une annexe contiguë peut être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci,
  - le long d'une voie ou d'un espace collectif de desserte créé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), une implantation à une distance inférieure à 5 mètres ou à l'alignement de la voie ou de l'espace collectif est admise en cohérence avec la composition d'ensemble de l'opération.

Dans ces cas, la distance d'implantation devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

#### 4.1.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques. Toutefois, en zones UAb et UAc, les règles pourront être appliquées sur une seule des voies ou emprises publiques à condition de ne pas remettre en cause l'intégration du projet dans la séquence urbaine.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

#### Dans la zone UAa :

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre (en ordre continu) sur une profondeur minimale de 5 mètres, comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques.

Au-delà de cette profondeur de 5 mètres minimum, les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H) diminuée de 3 mètres ( $D \geq H-3m$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

#### Dans la zone UAb :

Sur une profondeur minimale de 5 mètres, comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain existant le long de la séquence dans laquelle s'inscrit le projet.

Selon la typologie urbaine, les constructions seront ainsi implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre (en ordre continu),
- soit sur une des limites séparatives (en ordre semi-continu),
- soit en retrait des limites séparatives (en ordre discontinu).

Au-delà de cette profondeur de 5 mètres minimum, les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques, la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière ne doit pas excéder 10 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 4 mètres dans les autres cas.

Dans la zone UAc :

Sur une profondeur minimale de 5 mètres, comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain existant le long de la séquence dans laquelle s'inscrit le projet.

Selon la typologie urbaine, les constructions seront ainsi implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre (en ordre continu),
- soit sur une des limites séparatives (en ordre semi-continu),
- soit en retrait des limites séparatives (en ordre discontinu).

Au-delà de cette profondeur de 5 mètres minimum, les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques, seules les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 10 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

Dans la zone UB :

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques, seules les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 10 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

Dans la zone UC :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

#### 4.2.2 Règles particulières :

##### Dans toutes les zones :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 4.2) ne s'appliquent pas lors de la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite d'une épaisseur maximale de 30cm et pour des constructions achevées depuis plus de 2 ans, hors secteur patrimonial remarquable et périmètre des abords d'un monument.
- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

##### Dans les zones UAa, UAb et UAc :

Dans les cas où une implantation en ordre continu ou bien en ordre discontinu est exigée dans la bande de profondeur de 5 mètres minimum à compter de l'alignement du fait de l'application des règles générales prévues à l'alinéa 4.2.1 précédent, une implantation en ordre semi-continu (sur une limite séparative) est autorisée dans les cas suivants et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :

- pour les unités foncières dont la longueur de la façade sur voie ou emprise publique est supérieure à 15 mètres,
- pour la construction d'une annexe,
- lorsque l'alignement concerné est mesuré le long d'une venelle,
- pour préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine protégé par le PLUi ou par une autre réglementation, ou pour préserver un élément ou un ensemble de végétal remarquable existant.

#### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière:
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :

- par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
- par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").

### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

#### **4.3.1 Règles générales :**

- Dans les zones UAa, UAb et UAc, les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être éloignées d'une distance (D) au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur (H) des façades concernées en vis à vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2$  et au minimum 3m).
- Dans les zones UB et UC, la distance entre les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.

#### **4.3.2 Règles particulières :**

- Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (article 4.3) ne s'appliquent pas lors de la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite d'une épaisseur maximale de 30cm et pour des constructions achevées depuis plus de 2 ans, hors secteur patrimonial remarquable et périmètre des abords d'un monument.
- Une implantation différente est admise pour les constructions annexes. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions.
- L'implantation des piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre, n'est pas réglementée. L'implantation des constructions, par rapport aux piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre, n'est pas réglementée.
- L'implantation des constructions de services publics ou d'intérêt collectif ne comportant pas de logement n'est pas réglementée. Pour les parties comportant des logements, les règles générales du présent chapitre doivent être respectées.

#### **4.3.3 Conditions d'application des règles :**

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
- dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1.1 Règles générales :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone et par superficie de terrain.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
UAa	Toutes superficies	non réglementée
UAb	≤ 300 m <sup>2</sup>	non réglementée
	> 300 m <sup>2</sup>	80 %
UAc	≤ 300 m <sup>2</sup>	non réglementée
	> 300 m <sup>2</sup>	60 %
UB	≤ 500 m <sup>2</sup>	60 %
	> 500 m <sup>2</sup>	50 %
UC	≤ 1000 m <sup>2</sup>	30 %
	> 1000 m <sup>2</sup>	25 %

#### 5.1.2 Conditions d'application des règles :

L'emprise des piscines n'est pas comptabilisée dans le calcul des limites d'emprises au sol maximum des constructions fixées ci-avant.

#### 5.1.3 Règles particulières :

Les règles d'emprise au sol (article 5.1) ne s'appliquent pas lors de la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite d'une épaisseur maximale de 30cm et pour des constructions achevées depuis plus de 2 ans, hors secteur patrimonial remarquable et périmètre des abords d'un monument.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règles générales :

##### Dans la zone UAa :

- La hauteur des constructions de premier plan sur voie ou sur espace public doit être harmonisée avec celle des constructions voisines de l'îlot ou de la rue, conformément aux dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Grand Villeneuvois.
- La hauteur des autres constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales et sauf disposition particulière en application du SPR du Grand Villeneuvois, ne peut excéder :
  - 10 mètres au sommet de la façade ou de l'acrotère,
  - 12 mètres au faîtage.

☐ Dans la zone UAb :

- La hauteur des constructions de premier plan sur voie publique ou sur espace public doit être harmonisée avec celle de constructions voisines, selon les modalités suivantes :
  - dans le périmètre du SPR du Grand Villeneuvois, la hauteur sera déterminée conformément aux dispositions du règlement du SPR,
  - en dehors du périmètre du SPR, la hauteur sera :
    - . soit égale à la hauteur d'une des constructions mitoyennes existantes,
    - . soit approximativement égale à la moyenne des hauteurs des constructions comprises dans la séquence de voie si celle-ci présente une unité architecturale et/ou urbaine.
- En l'absence de constructions mitoyennes existantes et sauf disposition contraire en application du SPR du Grand Villeneuvois, la hauteur des constructions de premier plan sur voie publique ou sur espace public ne peut excéder les hauteurs suivantes, mesurées selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales :
  - 10 mètres au sommet de la façade ou de l'acrotère,
  - 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales et sauf disposition contraire en application du SPR du Grand Villeneuvois, ne peut excéder :
  - 9 mètres au sommet de la façade ou de l'acrotère,
  - 11 mètres au faîtage.

☐ Dans la zone UAc :

- La hauteur des constructions de premier plan sur voie publique ou sur espace public doit être harmonisée avec celle de constructions voisines, selon les modalités suivantes :
  - dans le périmètre du SPR du Grand Villeneuvois, la hauteur sera déterminée conformément aux dispositions du règlement du SPR,
  - en dehors du périmètre du SPR, la hauteur sera :
    - . soit égale à la hauteur d'une des constructions mitoyennes existantes,
    - . soit approximativement égale à la moyenne des hauteurs des constructions comprises dans la séquence de voie si celle-ci présente une unité architecturale et/ou urbaine.
- En l'absence de constructions mitoyennes existantes et sauf disposition contraire en application du SPR du Grand Villeneuvois, la hauteur des constructions de premier plan sur voie publique ou sur espace public ne peut excéder les hauteurs suivantes, mesurées selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales :
  - 8 mètres au sommet de la façade ou de l'acrotère,
  - 11 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales et sauf disposition contraire en application du SPR du Grand Villeneuvois, ne peut excéder :
  - 7 mètres au sommet de la façade ou de l'acrotère,
  - 9 mètres au faîtage.

☐ Dans les zones UB et UC :

La hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales et sauf disposition contraire en application du SPR du Grand Villeneuvois, ne peut excéder :

- 7 mètres au sommet de la façade,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage.

## 5.2.2 Règles particulières

### Dans toutes les zones :

- Les règles de hauteur (article 5.2) ne s'appliquent pas lors d'une isolation par surélévation des toitures, dans la limite d'un dépassement de 30cm, et pour des constructions achevées depuis plus de 2 ans, hors secteur patrimonial remarquable et périmètre des abords d'un monument
- Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales ou aux règles particulières ci-après pourra être admise, sauf disposition contraire en application du SPR du Grand Villeneuvois et sous réserve de ne pas remettre en cause l'harmonie des fronts bâtis en façade de voie ou d'emprise publique :
  - pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
  - dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour les installations techniques nécessaires pour des constructions d'activités et dont la justification serait reconnue.
- Dans le cas de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux constructions situés dans les périmètres de Secteurs de mixité sociale de l'habitat (SMS), délimités aux Documents Graphiques, les hauteurs maximales prévues à l'alinéa 5.2.1 précédent sont majorées de 3 mètres.

### Dans les zones UAa et UAb :

La hauteur des constructions situées en cœur d'îlot pourra être portée ponctuellement à 12 mètres maximum au sommet de la façade et 15 mètres maximum au faîtage, sauf disposition contraire en application du SPR du Grand Villeneuvois.

### Dans les zones UAc et UB :

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans un gabarit maximum, si celles-ci sont implantées à l'aplomb de limite(s) séparative(s) latérale(s) et située(s) à plus de 15 mètres de l'alignement ou des alignements (comptés perpendiculairement à ce ou ces derniers), ou bien si celles-ci sont implantées à l'aplomb des limite(s) séparative(s) postérieure(s).

Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

### Dans la zone UC :

La hauteur des constructions implantées en limite(s) séparative(s) doit s'inscrire dans un gabarit maximum. Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

### Panneaux photovoltaïques ou solaires au sol :

La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

Il est rappelé que dans les secteurs concernés de Villeneuve-sur-Lot, de Pujols et de Casseneuil, les projets neufs, d'extensions ou de modifications d'aspect sur le bâti existant doivent respecter les dispositions du règlement du SPR du Grand Villeneuvois.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti (catégories B/, C/, D/, E/ et F/), ou situées à l'intérieur des périmètres de hameaux remarquables (catégorie H/), identifiés et protégés par le PLUi. Dans ces cas, les constructions projetées présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions avoisinantes identifiées et protégées.

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

## 6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES

### 6.2.1 Aspect des toitures

#### ▪ Toits en pente :

Les toitures à pente (supérieure à 5%) doivent faire partie de la composition architecturale du projet et ne doivent pas être masquée par des acrotères disproportionnées.

Les toitures seront à 2 pans minimum

Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.

Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.

Des pentes différentes pourront être acceptées :

- pour des petits éléments lié à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitant des adaptations particulières de la construction.

Les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.

Les tuiles de couleurs noire ou grise sont interdites.

#### ▪ Toits terrasse et toits à pente faible:

Les toitures en terrasse ou à faible pente (moins de 5%) sont autorisées sous réserve de bonne intégration architecturale du projet dans son environnement :

- pour les annexes,
- pour les constructions principales, à condition que la surface des toitures terrasses soit mesurée au regard de la surface totale de toiture,
- pour les extensions de toits terrasse existants.

Le cas échéant, il faudra :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions.
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

#### ▪ Exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux constructions nécessaires aux services publics.

## 6.2.2 Aspect des façades et des menuiseries

### ▪ Aspect général des façades :

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

Les bâtiments ne devront pas présenter des façades aveugles (sans ouvertures) de grandes dimensions sur rue, ou bien des façades ne comportant pas un nombre suffisant d'ouvertures pour assurer ainsi une bonne relation du bâtiment avec la rue.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

### ▪ Aspect et couleur des revêtements de façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les revêtements de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect pierre ou briques appareillées, soit traités en bardage ou placage de matériaux d'un aspect (par son mode de mise en œuvre et sa couleur) compatible avec le milieu urbain environnant.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

La couleur blanche est interdite (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016) ainsi que les enduits d'aspect ciment non teinté.

Toutefois, si cela ne nuit pas à la qualité du paysage environnant, le choix d'autres couleurs d'enduits que celles indiquées ci-dessus est admis :

- sur de petites surfaces de façade,
- dans un objectif de mise en valeur de la destination particulière de la construction (tel qu'un équipement public ...),
- en cohérence la conception architecturale de création choisie pour la construction (béton bruts ou teintés dans la masse ...),
- dans le respect de l'architecture ancienne de la ou des constructions avoisinantes.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique,
- d'aspect métallique non teinté.

### ▪ Aspect des menuiseries

D'une façon générale, la répartition et la proportion des ouvertures devra présenter une composition équilibrée de la façade. L'harmonie des couleurs des menuiseries entre elles et avec les façades sera recherchée.

### 6.2.3 Dispositions particulières selon la nature des projets de constructions

- Constructions de qualité architecturale revendiquée :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de qualité revendiquée et explicitée, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.

Dans ce cas, la qualité architecturale du projet et la pertinence de son intégration au regard de son environnement bâti et paysager devront être décrits et argumentés dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, de façon à justifier les partis architecturaux proposés.

- Constructions annexes non contiguës aux constructions principales :

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) devront présenter des matériaux d'aspect et de couleur homogènes avec ceux du bâtiment principal, de façon à former un ensemble cohérent.

Les annexes construites en matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est inférieure ou égale à 4,5 mètres, peuvent recevoir des couvertures de toitures d'aspect fibrociment ou bitumineux, ainsi que des façades d'aspect métallique teinté ou de bardage bois.

- Constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail, et vitrines commerciales :

- En zones UAa, UAb et UAc, les aménagements et éléments de façades commerciales (vitrines d'expositions, appliques, éléments publicitaires, éléments de protection...) ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

Ces aménagements et éléments doivent s'inscrire dans le cadre de l'identité architecturale de la construction et de la composition des façades de la rue dans laquelle ils s'insèrent, en veillant à :

- . l'harmonie des aménagements avec le rythme existant des ouvertures (portes, vitrines),
- . la préservation et la mise en valeur des éléments de modénature et de décor des façades,
- . la préservation des éventuelles entrées non commerciales d'immeubles (portes ou porches), permettant l'accès aux étages ou aux arrières de la construction.

- Dans les zones UB et UC, les façades à destination d'artisanat ou de commerce de détail d'une longueur de 20 mètres ou plus sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent faire l'objet d'un traitement fractionné, par l'adjonction d'ouvertures, par les couleurs utilisées ou par l'aspect des matériaux utilisés en façade.

### 6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, ainsi que la qualité d'insertion des projets dans les périmètres de quartiers ("hameaux remarquables") identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

### 6.4. REALISATION DES CLOTURES

#### 6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques

- Dans les zones UAa, UAb, UAac :

La clôture devra être composée d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée. La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

- Dans les zones UB et UC :

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

#### 6.4.2 Clôtures en limites séparatives

- Dans les zones UAa, UAb, UAc, UB :

La clôture devra être composée :

- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- Dans la zone UC :

La clôture devra être composée d'une grille droite ou d'un grillage.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

Pour se protéger des vis-à-vis sur des baies, terrasses ou piscines, la réalisation d'un mur plein ou d'une palissade en clôture est autorisée, sur une distance maximum de 15 mètres pour l'ensemble de l'unité foncière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

#### 6.4.3 Aspects des clôtures

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront composées de matériaux d'aspect bois, aluminium, résine ...

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

#### 6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil d'activités ou de terrains d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'activités.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

En zone UC, les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle,
- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie le cas échéant pour le site concerné.

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet [vegetation-en-ville.org](http://vegetation-en-ville.org) pour des listes d'espèces allergisantes).

## 7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE

Dans le cadre des projets de construction neuve ou d'extension des constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone, par superficie de terrain et par destination de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre	
		destination Habitation	autre destination
UAa	Toutes superficies	non réglementé	non réglementé
UAb	≤ 300 m <sup>2</sup>	non réglementé	non réglementé
	> 300 m <sup>2</sup>	10 %	non réglementé
UAc	≤ 300 m <sup>2</sup>	non réglementé	non réglementé
	> 300 m <sup>2</sup>	10 %	non réglementé
UB	≤ 500 m <sup>2</sup>	10 %	10 %
	> 500 m <sup>2</sup>	20 %	10 %
UC	≤ 1000 m <sup>2</sup>	40 %	20 %
	> 1000 m <sup>2</sup>	60 %	20 %

## 7.3. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS COMMUNS D'INTERET COLLECTIF AU SEIN DES OPERATIONS D'HABITAT

Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à destination d'habitat, qui portent sur une superficie d'assiette de 3 ha ou plus, doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.

## 7.4. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Les obligations minimales prévues dans le tableau ci-après ne s'appliquent pas dans les zones et cas suivants :

- Dans l'ensemble de la zone UAa,
- Dans l'ensemble des zones UAb et UAc en cas d'aménagement ou de changement de destination de bâtiment(s) existant(s) ou partie(s) de bâtiment(s), portant sur une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup>.

Dans les autres zones et les autres cas, les obligations minimales prévues dans le tableau ci-après s'appliquent.

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation dans la zone <u>UAb</u>	Logement	<p><u>Extension sans création d'un nouveau logement</u> : pas d'obligation</p> <p><u>Création de logement(s) par construction neuve ou extension de bâtiment(s) existant(s)</u> : 1 place par logement</p> <p><u>Création de logement(s) par aménagement ou changement de destination de bâtiment(s) existant(s) ou partie(s) de bâtiment(s), portant sur une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup></u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 0,5 place par logement (à arrondir au nombre entier supérieur en cas de décimale),</li> <li>. au-delà de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 50% des places de stationnement aménagées doivent être intégrées dans le volume du bâti ou enterrées</li> </ul>
	Hébergement	<p><u>Création d'hébergement(s) par construction neuve ou extension</u> :</p> <p>1 place par tranche de 3 logements ou chambres</p> <p><u>Création de logement(s) par changement de destination de bâtiment(s) existant(s) ou partie(s) de bâtiment(s), portant sur une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup></u> :</p> <p>1 place par tranche de 4 logements ou chambres</p>
Habitation dans les zones <u>UAc, UB et UC</u>	Logement	<p><u>Obligation minimale par logement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,</li> <li>- 2 places par logement dans les autres cas.</li> </ul> <p><u>Obligation minimale en cas d'opérations d'ensemble de logements</u> :</p> <p>1 place de stationnement banalisée par tranche de 4 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.</p>
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En zones UAb, UAc : pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> Dans les autres cas : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 couverts
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Obligations identiques à la sous-destination "artisanat et commerce de détail"
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	1 place pour 3 places de spectateur
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Obligations identiques à la sous-destination "artisanat et commerce de détail"
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	Obligations identiques à la sous-destination "artisanat et commerce de détail"
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

### 8.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Les obligations minimales prévues ci-dessous ne s'appliquent pas dans les zones et cas suivants :

- Dans l'ensemble de la zone UAa,
- Dans l'ensemble de la zone UAb en cas d'aménagement de bâtiment(s) existant(s) sans création de surface de plancher ou de nouveau logement,
- Dans l'ensemble de la zone UAb en cas de changement de destination de bâtiment(s) existant(s) d'une surface de plancher, existante ou créée, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>,
- Dans l'ensemble de la zone UC.

Dans les autres zones et les autres cas, les obligations minimales prévues dans le tableau ci-après s'appliquent :

- Dans le cas de constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail", il est imposé :  
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Dans le cas de constructions de la sous-destination "Bureaux", il est imposé :  
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le cas de constructions des sous-destinations "Industrie" et "Entrepôt", il est imposé :  
1 place de stationnement vélo par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 8.2.1 Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'opération

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

### 8.2.2 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant.
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le positionnement des accès doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site considéré.

###### ▪ Dimensions

Les accès et bandes d'accès desservant un seul logement auront une largeur minimum de 3 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations, les accès et les bandes d'accès auront une largeur :

- de 3 mètres minimum pour une circulation en sens unique,
- de 4 mètres minimum pour une circulation à double sens.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

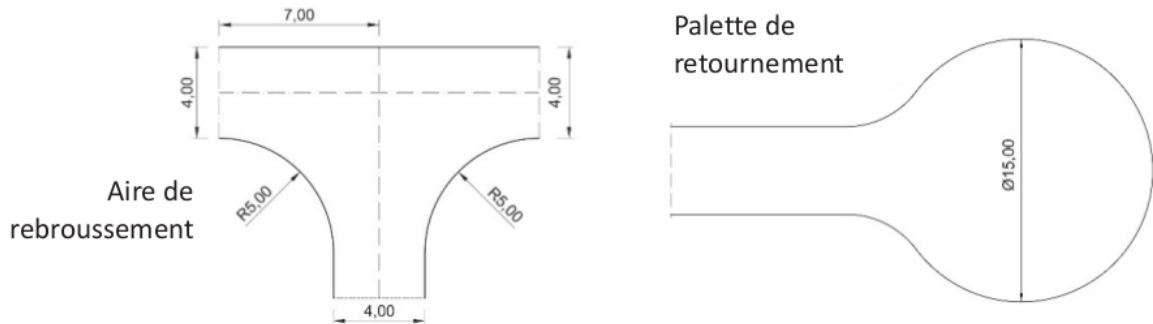
- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées le cas échéant par les OAP.
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale :

- une aire de rebroussement, dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements,
- une palette de retournement de 15 mètres de diamètre dans les autres cas.

*Schémas des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules*



▪ Dimensions

Les voies à créer qui desservent 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements, doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres. Ces voies devront être aménagées sur une largeur minimale de 4 mètres, de façon à permettre la circulation par tous les temps des véhicules (et notamment des engins de secours et de lutte contre l'incendie).

Les voies à créer ou insuffisamment aménagées desservant :

- . soit 5 logements et plus,
- . soit des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
- . soit des terrains constructibles, dont le potentiel d'aménagement ajouté aux constructions existantes, est de 5 logements et plus,

... doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- une largeur de chaussée de 4,5 mètres minimum en zones UAa, UAb, UAc, UB, et de 5 mètres minimum en zone UC, pour les voies ou parties de voies à double sens,
- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,
- dans les zones UAa, UAb, UAc et UB, un trottoir ou une emprise affectée aux circulations douces, d'une largeur de 1,5 mètre minimum.

## 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie, et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagée si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Dans les zones UB et UC, les opérations neuves à destination d'artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> doivent intégrer un dispositif de récupération des eaux pluviales dont la capacité de stockage sera adaptée à la superficie imperméabilisée de l'opération.

Les eaux pluviales récupérées seront préférentiellement réutilisées pour des usages intérieurs ou extérieurs conformes à la réglementation en vigueur, ou bien infiltrées sur le terrain d'opération.

#### **10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### **10.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

### **10.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUELABLE**

Dans le cas de constructions nouvelles (hors cas d'extension des constructions existantes) à destination d'artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

Les constructions projetées et/ou l'aménagement des espaces extérieurs du site destiné à les recevoir doit intégrer la mise en œuvre d'un dispositif de production d'énergie renouvelable, répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques toitures et/ou façades de bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...).

Dans les autres cas :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Dans tous les cas :

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH0, UH1

### CARACTERE DES ZONES

Les zones urbaines UH0 et UH1 concernent les secteurs de hameaux et d'ensembles résidentiels diffus ou excentrés, destinées principalement à l'habitat.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone UH0 couvre les hameaux et ensembles résidentiels diffus ou excentrés à stopper dans leur développement,
- La zone UH1 couvre les hameaux et ensembles résidentiels diffus ou excentrés à limiter dans leur développement.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :

Seule est admise l'extension des constructions existantes pour cette sous-destination, aux conditions cumulatives suivantes :

- l'extension ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage,
- l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLUi. Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30% de la surface de plancher initiale.

Si l'établissement agricole concerné comprend des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers) dont la surface de vente représente 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité, ou qui représentent une surface de vente de 200 m<sup>2</sup> ou plus, les créations, extensions ou modifications portant sur ces surfaces commerciales doivent respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

### ▪ Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :

– Dans la zone UH0, seules sont admises pour cette sous-destination.

- . l'extension d'un bâtiment principal et de ses annexes accolées à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante de l'habitation concernée (comprenant bâtiment principal et annexes accolées), de plus de 30% dans le cas d'une emprise au sol existante supérieure à 100 m<sup>2</sup>, ou de plus de 50% dans le cas d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
- . la réalisation d'annexes à l'habitation, non accolées au bâtiment principal, à condition que l'emprise au sol supplémentaire de l'ensemble des constructions et des extensions de ces annexes, réalisées sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi, ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> (sans compter les piscines). De plus, l'emprise au sol d'une annexe (non accolée au bâtiment principal) ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> (en cas de construction nouvelle ou en comprenant l'emprise au sol existante en cas d'extension) ;
- . le changement de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations.

– Dans la zone UH1, lorsque les projets sont envisagés sur des terrains d'assiette disposant d'une superficie libre supérieure à 2.000 m<sup>2</sup>, les espaces bâtis et non bâtis doivent être organisés de manière à préserver le maximum de capacités de densifications potentielles par divisions foncières de 1.000 à 1.500 m<sup>2</sup>.

La notion de "superficie libre" prévue ci-dessus est appréciée hors voirie et réseaux divers (VRD) et espaces collectifs d'opérations existantes ou à réaliser, hors secteurs de patrimoines, ensembles arborés ou arbres à préserver, et hors espaces soumis à des contraintes topographiques ou techniques.

### ▪ Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :

Les constructions nouvelles pour cette sous-destination sont interdites.

Les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, ainsi que l'installation de nouveau commerce ou la modification d'un commerce existant, doivent respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

De plus, la reconstruction ou la restauration de bâtiments de cette sous-destination, en application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme, est autorisée à condition que l'usage commercial de la construction, après reconstruction ou restauration, respecte les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4), en termes de localisation et de vocation commerciale.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Restauration" :*
  - Dans la zone UH0, les constructions nouvelles pour cette sous-destination sont interdites.
  - Dans les zones UH0 et UH1, les extensions et changements de destination des constructions existantes, ainsi que les constructions neuves en zone UH1 uniquement, pour cette sous-destination, sont admises à condition que la surface de plancher pour cette sous-destination soit inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.
- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*
  - Dans la zone UH0, les constructions nouvelles pour cette sous-destination sont interdites.
  - Dans les zones UH0 et UH1, les extensions et changements de destination des constructions existantes, ainsi que les constructions neuves en zone UH1 uniquement, pour cette sous-destination, sont admises aux conditions suivantes :
    - . la surface de plancher pour cette sous-destination doit être inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.
    - . les hébergements ne doivent pas être constitués des occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrains de camping, villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.
- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Industrie" :*

Seule est admise l'extension des constructions existantes pour cette sous-destination, aux conditions cumulatives suivantes :

  - l'extension ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage,
  - l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLUi. Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30% de la surface de plancher initiale.

Si l'établissement industriel concerné comprend des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers) dont la surface de vente représente 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité, ou qui représentent une surface de vente de 200 m<sup>2</sup> ou plus, les extensions ou modifications portant sur ces surfaces commerciale sont interdites sauf si elles respectent les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 3.3).

- *Conditions applicables à la sous-destination "Entrepôt" :*

Les constructions nouvelles pour cette sous-destination sont interdites.

Les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

  - être nécessaire au fonctionnement d'une activité admise dans la zone du PLUi concernée par le projet d'entrepôt,
  - ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.
- *Conditions applicables à la sous-destination "Bureau" :*
  - Dans la zone UH0, les constructions nouvelles pour cette sous-destination sont interdites.
  - Dans les zones UH0 et UH1, les extensions et changements de destination des constructions existantes, ainsi que les constructions neuves en zone UH1 uniquement, pour cette sous-destination, sont admises à condition que la surface de plancher pour cette sous-destination soit inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :

- d'être directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21.

Les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

- *Conditions applicables à "l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :

- l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées sur le même terrain d'assiette.
- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Néant
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant

Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U.
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u></p>	<p>Dans les périmètres de parcs et jardins à préserver, <u>seules sont autorisées l'extension ou la réalisation d'annexes des constructions existantes</u>, à condition que l'emprise au sol totale des constructions nouvelles dans le périmètre à préserver (sans compter les piscines) n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>B/ L'architecture civile monumentale</u></p> <p><u>C/ L'architecture religieuse</u></p> <p><u>D/ Le patrimoine agricole</u></p>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.</p> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),</li> <li>- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,</li> <li>- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,</li> <li>- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés</u> sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.</p> <p>Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u></p> <p><u>F/ Le patrimoine mémoriel</u></p>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes et les biens,</li> <li>- soit de déplacement de l'élément sur un autre site, dans un objectif de sécurité ou de mise en valeur.</li> </ul> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments</u> doivent respecter leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, en mettant en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</p> <p><u>Les espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé,</u> doivent bénéficier d'un traitement de qualité adapté aux caractéristiques patrimoniales de l'élément et à sa mise en valeur depuis les voies et espaces publics.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>G/ Le patrimoine paysager</u></p>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit,</u> sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence,</u> ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>H/ Les hameaux remarquables</u></p>	<p><b>Les projets de constructions et d'aménagements</b> doivent veiller à la qualité de leur intégration dans le contexte bâti, architectural et agricole du hameau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas de constructions de premier plan le long des voies et des espaces collectifs (publics ou sous forme de cours communes), <u>respecter la volumétrie générale du bâti ancien environnant ainsi que son organisation traditionnelle</u> (en termes de continuités ou discontinuités, d'alignements stricts ou variables, de reculs et de traitement de l'interface terrain/voie) ;</li> <li>- <u>inscrire les constructions nouvelles en tenant compte des spécificités du site d'implantation</u>, notamment par l'adaptation du projet à la pente et par la prise en considération des vues lointaines en direction et depuis le hameau protégé ;</li> <li>- <u>porter une attention particulière à l'harmonisation des façades nouvelles ou ravalées avec l'aspect des façades du bâti ancien environnant</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>. en mettant en œuvre des couleurs et aspects de matériaux de rendu similaire aux techniques traditionnelles locales (pierre, brique, enduits, bois),</li> <li>. en respectant la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres)</li> </ul> </li> <li>- <u>conserver et restaurer les clôtures anciennes de qualité patrimoniale</u>, murs en pierre ou grilles en fer forgé. Dans les autres cas, privilégier les haies mixtes bocagères en limite d'espaces agricoles et forestiers.</li> </ul> <p><b>Les aménagements d'espaces collectifs et de voies, publiques ou privées</b>, doivent respecter et mettre en valeur le caractère rural et remarquable des sites de hameaux identifiés, en évitant la mise en œuvre d'un vocabulaire trop "urbain" :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>limiter au maximum les espaces imperméabilisés</u> (bitumés ou bétonnés) et la largeur des chaussées de voies, dès lors qu'ils ne répondent pas à un impératif de sécurité ou de stabilité ;</li> <li>- <u>privilégier les surfaces en herbe et le traitement discret</u> (bordures, matériaux ou marquages au sol, dispositifs de collecte des eaux pluviales ...) des espaces libres non dédiés à la circulation automobile ;</li> <li>- le cas échéant, <u>prévoir une mise en valeur particulière</u> pour les espaces, bâtiments et sites de petit patrimoine, emblématiques du hameau ;</li> <li>- <u>masquer ou intégrer au maximum</u>, par des végétaux ou par d'autres dispositifs, les installations techniques potentiellement dévalorisantes dans le contexte du hameau (tels que transformateurs électriques, points de collecte des déchets, réseaux aériens ...).</li> </ul>

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

- Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
  - 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
  - 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

- Dans les espaces non urbanisés faisant l'objet de mesures particulières au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement et définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site concerné.
- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
  - 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'exploitation agricole, d'activités de commerce de gros, d'activité industrielle, d'entrepôt, ou de centre de congrès et d'exposition, les distances indiquées ci-dessus sont portées à 10 mètres minimum, sauf si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manœuvres aisées de demi-tour des véhicules poids-lourds sur le terrain d'implantation.

## B. Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas dans les cas suivants :
  - si une construction existante ne respecte pas la distance de recul minimal, une extension ou une annexe contiguë peut être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci,
  - le long d'une voie ou d'un espace collectif de desserte créé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), une implantation à une distance inférieure à 5 mètres ou à l'alignement de la voie ou de l'espace collectif est admise en cohérence avec la composition d'ensemble de l'opération.
- Dans ces cas, la distance d'implantation devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

### 4.1.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière:
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "Voies et emprises publiques").

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

#### 4.3.1 Règles générales :

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.

#### 4.3.2 Règles particulières :

- Dans les zones UH1, une implantation différente est admise pour les constructions annexes. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions.
- L'implantation des piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre, n'est pas réglementée. L'implantation des constructions, par rapport aux piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre, n'est pas réglementée.
- L'implantation des constructions de services publics ou d'intérêt collectif ne comportant pas de logement n'est pas réglementée. Pour les parties comportant des logements, les règles générales du présent chapitre doivent être respectées.

#### 4.3.3 Conditions d'application des règles :

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
- dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1.1 Règles générales :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone et par superficie de terrain.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
UH0	≤ 1500 m <sup>2</sup>	20 %
	> 1500 m <sup>2</sup>	15 %
UH1	≤ 1500 m <sup>2</sup>	20 %
	> 1500 m <sup>2</sup>	15 %

#### 5.1.2 Conditions d'application des règles :

L'emprise des piscines n'est pas comptabilisée dans le calcul des limites d'emprises au sol maximum des constructions fixées ci-avant.

## 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 5.2.1 Règles générales :

La hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 7 mètres au sommet de la façade,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage.

### 5.2.2 Règles particulières

- Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales ou aux règles particulières ci-après pourra être admise :
  - pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
  - dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour les installations techniques nécessaires pour des constructions d'activités et dont la justification serait reconnue.
- La hauteur des constructions implantées en limite(s) séparative(s) doit s'inscrire dans un gabarit maximum. Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.
- La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti (catégories B/, C/, D/, E/ et F/), ou situées à l'intérieur des périmètres de hameaux remarquables (catégorie H/), identifiés et protégés par le PLUi. Dans ces cas, les constructions projetées présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions avoisinantes identifiées et protégées.

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

## 6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES

### 6.2.1 Aspect des toitures

#### ▪ Toits en pente :

Les toitures à pente (supérieure à 5%) doivent faire partie de la composition architecturale du projet et ne doivent pas être masquée par des acrotères disproportionnées.

Les toitures seront à 2 pans minimum

Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.

Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.

Des pentes différentes pourront être acceptées :

- pour des petits éléments liés à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitant des adaptations particulières de la construction.

Les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.

Les tuiles de couleurs noire ou grise sont interdites.

#### ▪ Toits terrasse et toits à pente faible:

Les toitures en terrasse ou à faible pente (moins de 5%) sont autorisées sous réserve de bonne intégration architecturale du projet dans son environnement :

- pour les annexes,
- pour les constructions principales, à condition que la surface des toitures terrasses soit mesurée au regard de la surface totale de toiture,
- pour les extensions de toits terrasse existants.

Le cas échéant, il faudra :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions.
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

#### ▪ Exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux constructions nécessaires aux services publics.

## 6.2.2 Aspect des façades et des menuiseries

### ▪ Aspect général des façades :

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

Les bâtiments ne devront pas présenter des façades aveugles (sans ouvertures) de grandes dimensions sur rue, ou bien des façades ne comportant pas un nombre suffisant d'ouvertures pour assurer ainsi une bonne relation du bâtiment avec la rue.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

### ▪ Aspect et couleur des revêtements de façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les revêtements de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect pierre ou briques appareillées, soit traités en bardage ou placage de matériaux d'un aspect (par son mode de mise en œuvre et sa couleur) compatible avec le milieu urbain environnant.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

La couleur blanche est interdite (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016) ainsi que les enduits d'aspect ciment non teinté.

Toutefois, si cela ne nuit pas à la qualité du paysage environnant, le choix d'autres couleurs d'enduits que celles indiquées ci-dessus est admis :

- sur de petites surfaces de façade,
- dans un objectif de mise en valeur de la destination particulière de la construction (tel qu'un équipement public ...),
- en cohérence la conception architecturale de création choisie pour la construction (béton bruts ou teintés dans la masse ...),
- dans le respect de l'architecture ancienne de la ou des constructions avoisinantes.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique,
- d'aspect métallique non teinté.

### ▪ Aspect des menuiseries

D'une façon générale, la répartition et la proportion des ouvertures devra présenter une composition équilibrée de la façade. L'harmonie des couleurs des menuiseries entre elles et avec les façades sera recherchée.

## 6.2.3 Dispositions particulières selon la nature des projets de constructions

### ▪ Constructions de qualité architecturale revendiquée :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de qualité revendiquée et explicitée, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.

Dans ce cas, la qualité architecturale du projet et la pertinence de son intégration au regard de son environnement bâti et paysager devront être décrits et argumentés dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, de façon à justifier les partis architecturaux proposés.

▪ Constructions annexes non contigües aux constructions principales :

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) devront présenter des matériaux d'aspect et de couleur homogènes avec ceux du bâtiment principal, de façon à former un ensemble cohérent.

Les annexes construites en matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est inférieure ou égale à 4,5 mètres, peuvent recevoir des couvertures de toitures d'aspect fibrociment ou bitumineux, ainsi que des façades d'aspect métallique teinté ou de bardage bois.

▪ Constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail, et vitrines commerciales :

Les façades à destination d'artisanat ou de commerce de détail d'une longueur de 20 mètres ou plus sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent faire l'objet d'un traitement fractionné, par l'adjonction d'ouvertures, par les couleurs utilisées ou par l'aspect des matériaux utilisés en façade.

### **6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, ainsi que la qualité d'insertion des projets dans les périmètres de quartiers ("hameaux remarquables") identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

## 6.4. REALISATION DES CLOTURES

### 6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

### 6.4.2 Clôtures en limites séparatives

La clôture devra être composée d'une grille droite ou d'un grillage.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

Pour se protéger des vis-à-vis sur des baies, terrasses ou piscines, la réalisation d'un mur plein ou d'une palissade en clôture est autorisée, sur une distance maximum de 15 mètres pour l'ensemble de l'unité foncière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

### 6.4.3 Aspects des clôtures

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront composées de matériaux d'aspect bois, aluminium, résine ...

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

### 6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil d'activités ou de terrains d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'activités.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle,
- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie le cas échéant pour le site concerné.

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet [vegetation-en-ville.org](http://vegetation-en-ville.org) pour des listes d'espèces allergisantes).

## 7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE

Dans le cadre des projets de construction neuve ou d'extension des constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone, par superficie de terrain et par destination de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre	
		destination Habitation	autre destination
UH0	≤ 1500 m <sup>2</sup>	60 %	20 %
	> 1500 m <sup>2</sup>	65 %	20 %
UH1	≤ 1500 m <sup>2</sup>	60 %	20 %
	> 1500 m <sup>2</sup>	65 %	20 %

## 7.3. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS COMMUNS D'INTERET COLLECTIF AU SEIN DES OPERATIONS D'HABITAT

Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à destination d'habitat, qui portent sur une superficie d'assiette de 1 ha ou plus, doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.

## 7.4. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	<p><u>Obligation minimale par logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,</li> <li>- 2 places par logement dans les autres cas.</li> </ul> <p><u>Obligation minimale en cas d'opérations d'ensemble de logements :</u></p> <p>1 place de stationnement banalisée par tranche de 4 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.</p>
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 couverts
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

### 8.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le positionnement des accès doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site considéré.

###### ▪ Dimensions

Les accès et bandes d'accès desservant un seul logement auront une largeur minimum de 3 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations, les accès et les bandes d'accès auront une largeur :

- de 3 mètres minimum pour une circulation en sens unique,
- de 4 mètres minimum pour une circulation à double sens.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

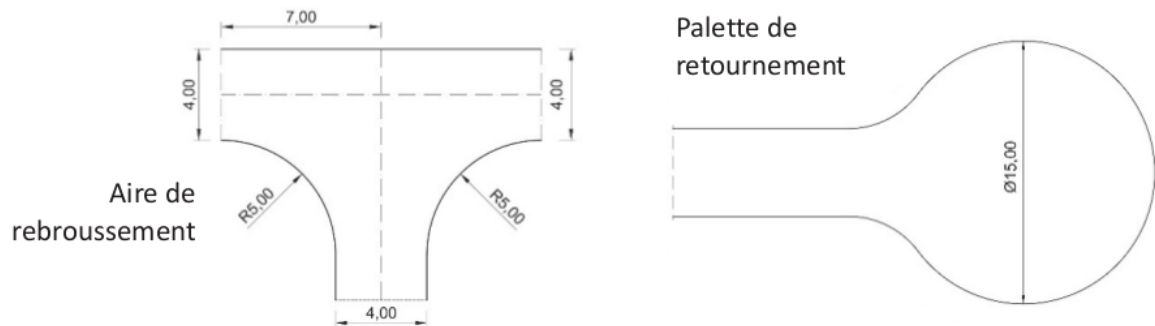
- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées le cas échéant par les OAP.
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale :

- une aire de rebroussement, dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements,
- une palette de retournement de 15 mètres de diamètre dans les autres cas.

### Schémas des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules



#### ▪ Dimensions

Les voies à créer qui desservent 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements, doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres. Ces voies devront être aménagées sur une largeur minimale de 4 mètres, de façon à permettre la circulation par tous les temps des véhicules (et notamment des engins de secours et de lutte contre l'incendie).

Les voies à créer ou insuffisamment aménagées desservant :

- . soit 5 logements et plus,
- . soit des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
- . soit des terrains constructibles, dont le potentiel d'aménagement ajouté aux constructions existantes, est de 5 logements et plus,

... doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- une largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à double sens,
- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,

## 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie, et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagé si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

#### **10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

#### **10.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

#### **10.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUEVELABLE**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE, UEs, UL, ULa, ULb

### CARACTERE DES ZONES

- La zone UE couvre les espaces destinés à l'accueil de constructions, installations et aménagements répondant à des fonctions de services publics ou d'intérêt collectif, sous la forme d'équipements, infrastructures, ouvrages, activités ou aménagements spécifiques.
- La zone UEs couvre le secteur du pôle de santé hospitalier à Villeneuve-sur-Lot, destiné principalement à l'accueil de constructions, installations et aménagements répondant à des fonctions de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que d'activités en lien avec la vocation "santé" du secteur.
- La zone UL couvre les espaces destinés à l'accueil d'activités, d'hébergements et d'aménagements de tourisme et/ou de loisirs.
- La zone ULa couvre les espaces du site d'implantation de l'aérodrome de Villeneuve-sur-Lot.
- La zone ULb couvre les espaces destinés à des activités de loisirs, situés sur le site de la piscine de Malbentre et de terrains voisins à Pujols, et sur un terrain voisin du Pôle hospitalier à Villeneuve sur Lot .

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

#### Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans la zone UE :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

☐ Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans la zone UEs :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

☐ **Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans les zones UL, ULa et ULb :**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ☐ Dans la zone UE :

#### ▪ Conditions applicables à la destination "Habitation" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette destination sont admises à condition :

- soit d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit d'être destinés à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, d'accueil de personnes âgées ou dépendantes, hospitaliers, de centre de loisirs ou d'activités sportives.

#### ▪ Conditions applicables aux sous-destinations "Restauration", "Entrepôt" et "Bureau" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises à condition d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ☐ Dans la zone UEs :

#### ▪ Conditions applicables à la destination "Habitation" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette destination sont admises à condition :

- soit d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit d'être destinés à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, d'accueil de personnes âgées ou dépendantes, hospitaliers, de centre de loisirs ou d'activités sportives.

#### ▪ Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Commerce de gros", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Restauration", "Hébergement hôtelier et touristique", "Entrepôt", "Bureau" et "Industrie" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises aux conditions suivantes :

- l'activité exercée doit être en lien avec des fonctions hospitalières, médicales et/ou sociales ;
- dans le cas de constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, de l'installation d'un nouveau commerce ou de la modification d'un commerce existant, le projet doit respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4) ;
- dans le cas de constructions à destination de Commerce de gros, d'Entrepôt, ou d'Industrie, le projet ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour son environnement ou le voisinage.

□ **Dans les zones UL et ULa et ULb :**

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être destiné :

- soit aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site de tourisme et/ou loisirs concerné,
- soit aux personnes dont la présence saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou l'animation du site de tourisme et/ou loisirs concerné,

De plus, dans la zone ULa, les projets de création ou d'aménagement de logement doit être conforme aux dispositions du Plan d'exposition aux Bruit de l'aérodrome de Villeneuve-sur-Lot.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Dans la zone ULa, les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être réalisés sous la forme d'aires de camping-caravaning,
- être liés aux activités de loisirs et/ou de tourisme de l'aérodrome ou du centre équestre.

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration" et "Bureau":*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises à condition être nécessaires à la création, au fonctionnement ou au développement du site d'activités et d'hébergements de tourisme et/ou loisirs considéré.

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Industrie" et "Entrepôt" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises dans la zone ULa uniquement (hors zone UL) aux conditions cumulatives suivantes :

- être liés aux activités de l'aérodrome ou des entreprises déjà implantées sur le site de l'aérodrome,
- le volume et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec l'environnement urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent,
- ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

#### Usages, affectations des sols et activités interdits ou soumis à conditions dans les zones UE et UEs :

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		X
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars		X

#### Usages, affectations des sols et activités interdits ou soumis à conditions dans les zones UL et ULa et ULb :

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		X
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		X
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés		X
Aire d'accueil des camping-cars		X

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ☐ Dans les zones UE et UEs :

#### ▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

#### ▪ Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :

- d'être directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21.

Les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

#### ▪ Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLUi ou par une autre réglementation.

#### ▪ Conditions applicables à "l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage" :

Les aires d'accueil des gens du voyage au sol sont admises à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des sites protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

#### ▪ Conditions applicables aux "Aires d'étape ou aires de services des camping-cars" :

L'aménagement d'aires d'accueil des camping-cars est admis à la condition suivante :

- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

□ **Dans les zones UL, ULa et ULb :**

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

▪ *Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :*

Les activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont admises à condition que les constructions d'exercice de ces activités, du fait de leur visibilité et/ou de leur importance, ne portent pas atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLUi ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :

- d'être directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21.

Les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

▪ *Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLUi ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables à "l'aménagement de parc d'attractions ou de golf" :*

L'aménagement d'un terrain de parc d'attractions ou de golf est admis en zone UL uniquement, à condition de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLUi ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables à "l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés" :*

L'aménagement d'un terrain destiné à la pratique de sports ou loisirs motorisés est admis, aux conditions suivantes :

- l'activité de sport ou de loisir motorisé doit être compatible avec le voisinage,

- l'activité ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "Aires d'étape ou aires de services des camping-cars" :*

L'aménagement d'aires d'accueil des camping-cars est admis à la condition suivante :

- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

## ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Néant
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U.
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>B/ L'architecture civile monumentale</u> <u>C/ L'architecture religieuse</u> <u>D/ Le patrimoine agricole</u>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.</p> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),</li> <li>- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,</li> <li>- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,</li> <li>- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.</u></p> <p>Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u></p> <p><u>F/ Le patrimoine mémoriel</u></p>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes et les biens,</li> <li>- soit de déplacement de l'élément sur un autre site, dans un objectif de sécurité ou de mise en valeur.</li> </ul> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments</u> doivent respecter leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, en mettant en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</p> <p><u>Les espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé,</u> doivent bénéficier d'un traitement de qualité adapté aux caractéristiques patrimoniales de l'élément et à sa mise en valeur depuis les voies et espaces publics.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>G/ Le patrimoine paysager</u></p>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit,</u> sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus</u> doivent être remplacés par des arbres de même essence, ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>H/ Les hameaux remarquables</u></p>	<p>Néant</p>

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :

- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
- 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

Dans les espaces non urbanisés faisant l'objet de mesures particulières au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement et définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site concerné.

Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
- 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

Toutefois, sur le site de zone UEs du "Pôle de santé du Villeneuvois" (secteur Brignol à Villeneuve sur Lot), les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres depuis l'axe de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

Dans les zones UE et UEs, les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : non réglementé.

- Dans les zones UL, ULa et ULb, les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer:
- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
  - par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

#### **B. Règles particulières :**

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la distance de recul minimal.
- Dans ce cas, une extension ou une annexe contiguë pourra être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci. La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

#### **4.1.3 Conditions d'application des règles**

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

- Dans les zones UE, Eus, UL et ULa, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

- Dans les zones ULb, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "Voies et emprises publiques").

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

### ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### 5.1.1 Règles générales :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone et par superficie de terrain.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
UE et UEs	Toutes superficies	Non réglementée
UL et ULb	Toutes superficies	40 %
ULa	Toutes superficies	20 %

##### 5.1.2 Règles particulières :

Dans la zone ULa, un dépassement de la limite d'emprise au sol des constructions est admis du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou pour les activités aéronautiques.

##### 5.1.3 Conditions d'application des règles :

L'emprise des piscines n'est pas comptabilisée dans le calcul des limites d'emprises au sol maximum des constructions fixées ci-avant.

#### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 5.2.1 Règles générales :

- Dans les zones UE et UEs, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales et sauf disposition contraire en application du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Grand Villeneuvois, ne peut excéder :
  - 9 mètres au sommet de la façade,
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère,
  - 12 mètres au faîtage.
- Dans les zones UL et ULa, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
  - 7 mètres au sommet de la façade,
  - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
  - 9 mètres au faîtage.

- ❑ Dans les zones ULb, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 9.5 mètres au sommet de la façade,
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère,
  - 11 mètres au faîtage.

### 5.2.2 Règles particulières

- Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales ou aux règles particulières ci-après pourra être admise, sauf disposition contraire en application du SPR du Grand Villeneuvois :
  - pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
  - dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
  - du fait d'exigences fonctionnelles ou techniques pour les activités aéronautiques.
- Hors zone ULb (dans laquelle l'implantation en limites séparatives n'est pas règlementée), la hauteur des constructions implantées en limite(s) séparative(s) doit s'inscrire dans un gabarit maximum. Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux constructions et installations sportives ou de loisirs destinées à être implantées dans le couvert boisé (cabanes dans les arbres, accrobranche, ...).
- La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

Il est rappelé que dans les secteurs concernés de Villeneuve-sur-Lot, de Pujols et de Casseneuil, les projets neufs, d'extensions ou de modifications d'aspect sur le bâti existant doivent respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Grand Villeneuvois.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti (catégories B/, C/, D/, E/ et F/), ou situées à l'intérieur des périmètres de hameaux remarquables (catégorie H/), identifiés et protégés par le PLUi. Dans ces cas, les constructions projetées présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions avoisinantes identifiées et protégées.

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

## 6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES

### 6.2.1 Aspect des toitures

Pour la réalisation des toitures, la pente sera fonction du matériau de couverture utilisé.

Les couleurs des toitures devront tenir compte des constructions avoisinantes.

L'emploi de couleurs vives devra être limité.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun. Les tuiles de couleurs noire ou grise sont interdites.

### 6.2.2 Aspect des façades

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

Les couleurs des façades devront tenir compte des constructions avoisinantes et seront de préférence de teintes foncées ou neutres. L'emploi de couleurs vives devra être limité.

## 6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

## 6.4. REALISATION DES CLOTURES

### 6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

### 6.4.2 Clôtures en limites séparatives

La clôture devra être composée :

- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

### 6.4.3 Aspects des clôtures

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront composées de matériaux d'aspect bois, aluminium, résine ...

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

### 6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil d'activités ou de terrains d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'activités.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

En zones UL, ULa et ULb, les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle,
- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie le cas échéant pour le site concerné.

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet [vegetation-en-ville.org](http://vegetation-en-ville.org) pour des listes d'espèces allergisantes).

## 7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE

Dans le cadre des projets de construction neuve ou d'extension des constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone, par superficie de terrain et par destination de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre
UE et UEs	Toutes superficies	non réglementé
UL et ULb	Toutes superficies	20 %
ULa	Toutes superficies	30 %

## 7.3. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	1 place pour 10 couverts
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

### 8.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Dans le cas de constructions de la sous-destination " Hébergement hôtelier et touristique", il est imposé : 1 place de stationnement vélo pour 10 chambres ou emplacements d'accueil.
- Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 8.2.1 Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'opération

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

### 8.2.2 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant.
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le positionnement des accès doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site considéré.

###### ▪ Dimensions

Les accès et les bandes d'accès auront une largeur :

- de 3 mètres minimum pour une circulation en sens unique,
- de 4 mètres minimum pour une circulation à double sens.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

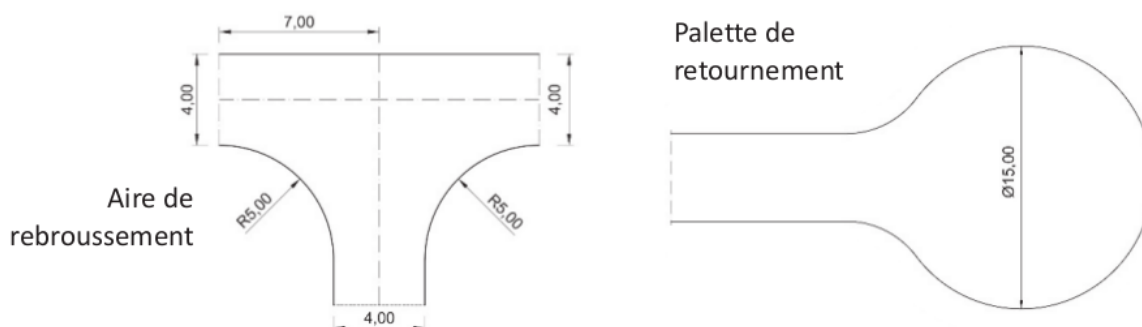
- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées le cas échéant par les OAP.
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale :

- une aire de rebroussement, dès lors que la voie dessert uniquement un équipement de service public ou d'intérêt collectif, ou bien 2 activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ou bien des hébergements hôteliers et touristiques d'une capacité d'accueil maximale de 5 chambres ou emplacements,
- une palette de retournement de 15 mètres de diamètre dans les autres cas.

### Schémas des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules



#### ▪ Dimensions

Les voies à créer qui desservent uniquement un équipement de service public ou d'intérêt collectif, ou bien 2 activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ou bien des hébergements hôteliers et touristiques d'une capacité d'accueil maximale de 5 chambres ou emplacements, doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres. Ces voies devront être aménagées sur une largeur minimale de 4 mètres, de façon à permettre la circulation par tous les temps des véhicules (et notamment des engins de secours et de lutte contre l'incendie).

Les voies à créer ou insuffisamment aménagées desservant :

- . soit plusieurs équipements de service public ou d'intérêt collectif,
- . soit plus de 2 activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- . soit des hébergements hôteliers et touristiques d'une capacité d'accueil supérieure à 5 chambres ou emplacements,

... doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- une largeur de chaussée de 4,5 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à double sens,
- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,
- un trottoir ou une emprise affectée aux circulations douces, d'une largeur de 1,5 mètre minimum.

## 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie, et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagé si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

#### **10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

#### **10.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

#### **10.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX, UXa, UXb

### CARACTERE DES ZONES

Les zones urbaines UX, UXa et UXb sont des zones destinées à l'accueil d'activités économiques.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone UX couvre les espaces destinés à l'accueil d'activités économiques diversifiées.
- La zone UXa couvre les espaces destinés principalement à l'accueil de bâtiments et d'activités de type tertiaire, tel que commerces, services et bureaux,
- La zone UXb couvre les espaces destinés principalement à l'accueil d'activités secondaires de productions, industrielles ou artisanales, avec des constructions pouvant s'élever à des hauteurs plus importantes.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :*

Si l'établissement agricole concerné comprend des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers) dont la surface de vente représente 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité, ou qui représentent une surface de vente de 200 m<sup>2</sup> ou plus, les créations, extensions ou modifications portant sur ces surfaces commerciales doivent être implantées dans les "secteurs de localisation préférentielles" indiquées aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4) et en respectant les dispositions prévues dans ces OAP Commerciales.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes de la sous-destination "Exploitation agricole", sont admises dans la zone UX uniquement (hors zone UXa et UXb), à condition d'être destinées ou nécessaires aux activités de vente, au détail ou en gros, de productions agricoles (plantes, produits alimentaires, ...) ou de matériels agricoles.

### ▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises aux conditions suivantes :

- le logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés,
- le logement doit s'insérer dans le volume global d'une construction à destination d'activité ou d'équipement, ou bien s'inscrire dans un volume accolé à celle-ci à condition que le traitement architectural soit unifié. Toute typologie architecturale (balcon, terrasse, auvent, ...) ou construction annexe (piscine, garage,...) se rapportant à une destination résidentielle est interdite.

Toutefois, dans le cas d'un logement existant ne répondant pas aux conditions définies ci-dessus, il est admis à compter de la date d'approbation du PLUi :

- la réalisation d'une seule extension, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- la réalisation d'une seule annexe, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### ▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, ainsi que l'installation de nouveau commerce ou la modification d'un commerce existant, doivent respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

De plus, la reconstruction ou la restauration de bâtiments de cette sous-destination, en application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme, est autorisée à condition que l'usage commercial de la construction, après reconstruction ou restauration, respecte les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4), en termes de localisation et de vocation commerciale.

### ▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être implantés en zone UXb.

### ▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être destinés à l'implantation d'un établissement de santé.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes :

- de ne pas être implantés en zone UXb,
- d'être affectés à une occupation en hôtels de tourisme.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Industrie" :*

Si l'établissement industriel concerné comprend des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers) dont la surface de vente représente 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité, ou qui représentent une surface de vente de 200 m<sup>2</sup> ou plus, les créations, extensions ou modifications portant sur ces surfaces commerciales doivent être implantées dans les "secteurs de localisation préférentielles" indiquées aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4) et en respectant les dispositions prévues dans ces OAP Commerciales.

Dans la zone UXa, les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes de la sous-destination "Industrie", sont admises à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Cette condition ne s'applique pas dans les zones UX et UXb.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		X
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		X
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars	X	

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

### ▪ *Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :*

Les activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont admises en zone UX et UXb uniquement (hors zones UXa).

### ▪ *Conditions applicables aux "activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés" :*

Les activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés sont admises en zone UX et UXb (hors zone UXa), à condition que toutes dispositions soient mises en œuvre pour que ces dépôts ne soient pas visibles depuis les voies, emprises publiques et autres terrains environnant le terrain d'exercice de l'activité.

### ▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

De plus, les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

### ▪ *Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :

- l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées sur le même terrain d'assiette .
- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Néant
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U.
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>B/ L'architecture civile monumentale</u> <u>C/ L'architecture religieuse</u> <u>D/ Le patrimoine agricole</u>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.</p> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),</li> <li>- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,</li> <li>- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,</li> <li>- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.</u></p> <p>Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u> <u>F/ Le patrimoine mémoriel</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>G/ Le patrimoine paysager</u>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit</u>, sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence</u>, ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>H/ Les hameaux remarquables</u>	Néant

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

- Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
  - 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
  - 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

- Dans les espaces non urbanisés faisant l'objet de mesures particulières au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement et définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site concerné.

- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
  - 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

#### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

##### A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'exploitation agricole, d'activités de commerce de gros, d'activité industrielle, d'entrepôt, ou de centre de congrès et d'exposition, les distances indiquées ci-dessus sont portées à 10 mètres minimum, sauf si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manœuvres aisées de demi-tour des véhicules poids-lourds sur le terrain d'implantation.

##### B. Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la distance de recul minimal.
- Dans ce cas, une extension ou une annexe contiguë pourra être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci. La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

#### 4.1.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière:
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

#### Dans les zones UX :

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à 5 mètres.

#### Dans la zone UXa :

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à 4 mètres.

#### Dans la zone UXb :

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit :

- au moins être égale à 5 mètres ;
- et être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction.

### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le terrain jouxte une zone urbaine ou à urbaniser à destination principale d'habitat, ou bien une zone Agricole ou Naturelle et forestière, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la ou des limites séparatives concernées, sauf si un espace tampon paysager a été réalisé lors de l'aménagement de la zone.
- Les constructions doivent être implantées en recul des espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

#### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative,
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "Voies et emprises publiques").

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

### ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### 5.1.1 Règles générales :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone et par superficie de terrain.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
UX	Toutes superficies	80%
UXa	Toutes superficies	60 %
UXb	Toutes superficies	80 %

##### 5.1.2 Règles particulières :

Un dépassement de la limite d'emprise au sol des constructions est admis du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

#### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 5.2.1 Règles générales :

- ☐ Dans les zones UX, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
  - 11 mètres au sommet de la façade,
  - 12 mètres au sommet de l'acrotère,
  - 13 mètres au faîtage.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'entrepôt, la hauteur maximale applicable, mesurée en tout point des constructions, est de 14 mètres.

- ❑ Dans la zone UXa, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
  - 9 mètres au sommet de la façade,
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère,
  - 12 mètres au faîtage.
- ❑ Dans la zone UXb, la hauteur maximale applicable, mesurée en tout point des constructions, ne peut excéder 21 mètres.

### 5.2.2 Règles particulières

Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales pourra être admise :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
- du fait d'exigences fonctionnelles ou techniques pour des constructions d'activités et dont la justification serait reconnue.

La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti identifiés et protégés par le PLUi (catégories B/, C/, D/, E/ et F/).

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

Les bâtiments de grande hauteur (hauteur maximale supérieure à 14 mètres) devront faire l'objet d'un projet architectural et paysager de qualité et singulier, adapté à leur environnement. La recherche d'intégration ne doit pas conduire systématiquement à une stratégie de dissimulation de ces bâtiments. Au contraire, leur dimension doit conduire à assumer la transformation du paysage et à l'énoncer dans un « parti pris paysager » explicite et représenté : principe de nivellement, d'implantation et d'orientation du bâti, plantations, interfaces avec l'espace public...

## **6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES**

### **6.2.1 Aspect des toitures**

Pour la réalisation des toitures, la pente sera fonction du matériau de couverture utilisé et ne devra pas excéder 40 %.

La réalisation des toitures à pente (supérieure à 5%) devra faire partie de la composition architecturale du projet. Leur masquage par des acrotères devra être évité. A défaut, les acrotères devront être traités en harmonie avec les façades et ne devront pas être disproportionnées.

Les couleurs des toitures devront tenir compte des constructions avoisinantes et seront de préférence de teintes foncées ou neutres. L'emploi de couleurs vives devra être limité.

### **6.2.2 Aspect des façades**

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

Les façades des constructions à destination d'artisanat ou commerce de détail d'une longueur de 20 mètres ou plus sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent faire l'objet d'un traitement fractionné, par l'adjonction d'ouvertures, par les couleurs utilisées ou par l'aspect des matériaux utilisés en façade.

Pour les autres destinations ou les autres façades, les façades de construction d'une longueur de 40 mètres et plus doivent soit faire l'objet d'un traitement fractionné, soit être accompagnées de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

Les couleurs des façades devront tenir compte des constructions avoisinantes et seront de préférence de teintes foncées ou neutres. L'emploi de couleurs vives devra être limité.

## **6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

## 6.4. REALISATION DES CLOTURES

### 6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques et en limites séparatives

La clôture sera transparente, constituée d'une grille droite ou de panneaux de grillage rigides, éventuellement posés sur un mur bahut, enduit sur les deux faces et d'une hauteur de 1 mètre maximum. La clôture peut également être constituée ou doublée d'une haie vive. Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La couleur des clôtures devra être en harmonie avec les bâtiments présents sur le terrain et avec les clôtures adjacentes.

L'ensemble des coffrets de branchements aux réseaux, les boîtes aux lettres seront intégrés dans un muret technique.

### 6.4.2 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonnerie et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil d'activités ou de terrains d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'activités.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique, sauf si un espace tampon paysager a été réalisé lors de l'aménagement de la zone.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment sur les espaces de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, et en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour conserver ou traiter en espaces verts plantés la majorité des espaces de recul vis-à-vis des voies et emprises publiques,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle,
- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie le cas échéant pour le site concerné.

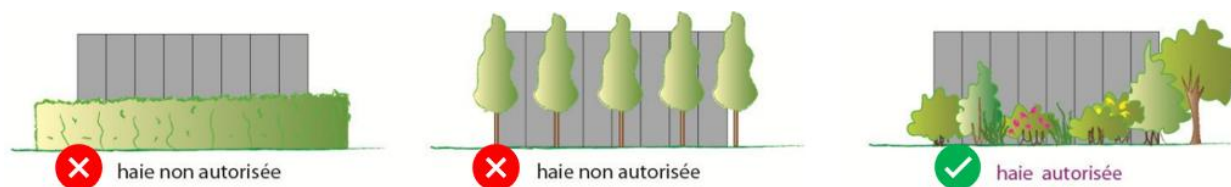
Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Côté voies et emprises publiques, ces aires de stationnement devront être accompagnées par des haies basses minimisant leur impact visuel.

#### Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org* pour des listes d'espèces allergisantes).

Dans le cas d'une stratégie de dissimulation de bâtiments de grande hauteur (hauteur maximale supérieure à 14 mètres), les projets devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec une strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume.



## 7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE

Dans le cadre des projets de construction neuve ou d'extension des constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous par zone et par superficie de terrain de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre
UX	Toutes superficies	10 %
UXa	Toutes superficies	15 %
UXb	Toutes superficies	10 %

### 7.3. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 5 couverts

	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Obligations minimales (sauf indication)</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

### 8.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Dans le cas de constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail", il est imposé : 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Dans le cas de constructions de la sous-destination "Bureaux", il est imposé : 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le cas de constructions des sous-destinations "Industrie" et "Entrepôt", il est imposé : 1 place de stationnement vélo par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 8.2.1 Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'opération

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

### **8.2.2 Possibilité de mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant.
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le positionnement des accès doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site considéré.

###### ▪ Dimensions

Les accès et les bandes d'accès auront une largeur :

- de 3 mètres minimum pour une circulation en sens unique,
- de 5 mètres minimum pour une circulation à double sens.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées le cas échéant par les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies par la voie.

###### ▪ Dimensions

Les voies à créer ou insuffisamment aménagées doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- une largeur de chaussée de 5,5 m minimum pour les voies ou parties de voies à double sens,
- une largeur de chaussée de 3 m minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,
- un trottoir ou une emprise affectée aux circulations douces, d'une largeur de 1,5 mètre minimum.

## 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie, et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagée si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Dans la zone UXa, les opérations neuves à destination d'artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> doivent intégrer un dispositif de récupération des eaux pluviales dont la capacité de stockage sera adaptée à la superficie imperméabilisée de l'opération.

Les eaux pluviales récupérées seront préférentiellement réutilisées pour des usages intérieurs ou extérieurs conformes à la réglementation en vigueur, ou bien infiltrées sur le terrain d'opération.

#### **10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## **10.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## **10.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENEVELABLE**

Dans le cas de constructions nouvelles (hors cas d'extension des constructions existantes) à destination d'artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

Les constructions projetées et/ou l'aménagement des espaces extérieurs du site destiné à les recevoir doit intégrer la mise en œuvre d'un dispositif de production d'énergie renouvelable, répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques toitures et/ou façades de bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...).

Dans les autres cas :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Dans tous les cas :

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUb, 1AUc

### CARACTERE DES ZONES

Les zones À Urbaniser 1AUb et 1AUc sont des zones ouvertes à une urbanisation multifonctionnelle, à destination principale d'habitat.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone 1AUb couvre les espaces destinés à une urbanisation principalement résidentielle de moyenne à forte densité.
- La zone 1AUc couvre les espaces destinés à une urbanisation principalement résidentielle de moyenne à faible densité.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations		Admise sans limitation
			Conditions générales	Conditions particulières	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	X	
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	X	
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ☐ **Les conditions générales suivantes s'appliquent à l'ensemble des sous-destinations admises avec limitations indiquées à l'article 1.1 précédent :**

- *Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
  - Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter ;
  - Les constructions à implanter peuvent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), ou bien au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AUB ou 1AUC considérée.
  - Les projets d'opérations et/ou de constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations sectorielles définies à la pièce n°5.1 du PLUi.
  - Les projets d'opérations et/ou de constructions doivent mettre en œuvre les prescriptions de densité minimale de logements et de servitude de mixité sociale définies par le PLUi, lesquelles sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmations d'habitat (pièce n°5.3) pour chaque unité de zone. Les conditions d'application de ces prescriptions sont définies dans ces OAP d'habitat.

### ☐ **Les conditions particulières suivantes s'appliquent à certaines des sous-destinations admises avec limitations indiquées à l'article 1.1 précédent :**

- *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, ainsi que l'installation de nouveau commerce ou la modification d'un commerce existant, doivent respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

De plus, la reconstruction ou la restauration de bâtiments de cette sous-destination, en application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme, est autorisée à condition que l'usage commercial de la construction, après reconstruction ou restauration, respecte les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4), en termes de localisation et de vocation commerciale.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :

- habitations légères de loisirs,
- terrains de camping,
- villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" et "Autres équipements recevant du public" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars		X

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :

- d'être directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21.

Les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

▪ *Conditions applicables à "l'Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :

- l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées sur le même terrain d'assiette.
- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "Aires d'étape ou aires de services des camping-cars" :*

L'aménagement d'aires d'accueil des camping-cars est admis à la condition suivante :

- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Néant
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U..
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>B/ L'architecture civile monumentale</u> <u>C/ L'architecture religieuse</u> <u>D/ Le patrimoine agricole</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u> <u>F/ Le patrimoine mémoriel</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>G/ Le patrimoine paysager</u>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit</u>, sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence</u>, ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté lors des interventions de nettoyage et de taille.</u> L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</u></p>
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>H/ Les hameaux remarquables</u>	Néant

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Dans les secteurs de mixité sociale de l'habitat (SMS) délimités aux Documents graphiques du règlement, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements sont admises à condition qu'une proportion de ces programmes soit affectée à des logements respectant les objectifs de mixité sociale, dans les conditions définies par les Orientations d'aménagement et de programmation d'Habitat (pièce 5.3 du PLUi).
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 5.2 du présent règlement.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

- Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
  - 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
  - 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

- Dans les espaces non urbanisés faisant l'objet de mesures particulières au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement ou définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site concerné.

- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
  - 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 5 mètres en zone 1AUb et 6 mètres en zone 1AUc,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

###### B. Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).
- Dans les cas visés ci-dessus, l'implantation des constructions sera déterminée en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées.
- Dans le cas d'une construction existante et qui ne respecte pas la distance de recul minimal prévue dans les règles générales, une extension ou une annexe contiguë peut être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci, en tenant compte des exigences de sécurité routière.
- Le long d'une voie ou d'un espace collectif de desserte créé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), une implantation à une distance inférieure à 5 mètres ou à l'alignement de la voie ou de l'espace collectif est admise en cohérence avec la composition d'ensemble de l'opération, et en tenant compte des exigences de sécurité routière.
- Dans la zone 1AUb, l'implantation des constructions le long d'une voie pourra être adaptée en cohérence avec l'implantation, le long de la même voie, de constructions existantes dans une zone UAa, UAb, UAc ou UB limitrophe, dans un objectif de prolongement d'une séquence urbaine.

#### 4.1.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière:
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

#### Dans la zone 1AUB:

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés perpendiculairement depuis l'alignement des voies ou emprises publiques, la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière ne doit pas excéder 10 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

#### Dans la zone 1AUC :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
  
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

### 4.3.1 Règles générales :

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.

### 4.3.2 Règles particulières :

- Dans la zone 1AUb, une implantation différente est admise pour les constructions annexes. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions.
- L'implantation des piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre, n'est pas réglementée. L'implantation des constructions, par rapport aux piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre, n'est pas réglementée.
- L'implantation des constructions de services publics ou d'intérêt collectif ne comportant pas de logement n'est pas réglementée. Pour les parties comportant des logements, les règles générales du présent chapitre doivent être respectées.

### 4.3.3 Conditions d'application des règles :

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
- dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1.1 Règles générales :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone et par superficie de terrain.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
1AUb	≤ 500 m <sup>2</sup>	60 %
	> 500 m <sup>2</sup>	50 %
1AUc	≤ 1000 m <sup>2</sup>	30 %
	> 1000 m <sup>2</sup>	25 %

#### 5.1.2 Conditions d'application des règles :

L'emprise des piscines n'est pas comptabilisée dans le calcul des limites d'emprises au sol maximum des constructions fixées ci-avant.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règles générales :

La hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 7 mètres au sommet de la façade,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- mètres au faîtage.

#### 5.2.2 Règles particulières

- Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales ou aux règles particulières ci-après pourra être admise :
  - pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
  - dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour les installations techniques nécessaires pour des constructions d'activités et dont la justification serait reconnue.
- Dans le cas de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux situés dans les périmètres de Secteurs de mixité sociale de l'habitat (SMS), délimités aux Documents Graphiques, les hauteurs maximales prévues à l'alinéa 5.2.1 précédent sont majorées de 3 mètres.
- Dans la zone 1AUb, la hauteur des constructions doit s'inscrire dans un gabarit maximum, si celles-ci sont implantées à l'aplomb de limite(s) séparative(s) latérale(s) et située(s) à plus de 15 mètres de l'alignement ou des alignements (comptés perpendiculairement à ce ou ces derniers), ou bien si celles-ci sont implantées à l'aplomb des limite(s) séparative(s) postérieure(s).  
Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.
- Dans la zone 1AUc, la hauteur des constructions implantées en limite(s) séparative(s) doit s'inscrire dans un gabarit maximum. Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.
- La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti (catégories B/, C/, D/, E/ et F/) identifiés et protégés par le PLUi. Dans ces cas, les constructions projetées présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions avoisinantes identifiées et protégées.

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

### 6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES

#### 6.2.1 Aspect des toitures

##### ▪ Toits en pente :

Les toitures à pente (supérieure à 5%) doivent faire partie de la composition architecturale du projet et ne doivent pas être masquée par des acrotères disproportionnées.

Les toitures seront à 2 pans minimum

Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.

Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.

Des pentes différentes pourront être acceptées :

- pour des petits éléments lié à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitant des adaptations particulières de la construction.

Les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.

Les tuiles de couleurs noire ou grise sont interdites.

▪ Toits terrasse et toits à pente faible:

Les toitures en terrasse ou à faible pente (moins de 5%) sont autorisées sous réserve de bonne intégration architecturale du projet dans son environnement :

- pour les annexes,
- pour les constructions principales, à condition que la surface des toitures terrasses soit mesurée au regard de la surface totale de toiture,
- pour les extensions de toits terrasse existants.

Le cas échéant, il faudra :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions.
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

▪ Exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux constructions nécessaires aux services publics.

## 6.2.2 Aspect des façades et des menuiseries

▪ Aspect général des façades :

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

Les bâtiments ne devront pas présenter des façades aveugles (sans ouvertures) de grandes dimensions sur rue, ou bien des façades ne comportant pas un nombre suffisant d'ouvertures pour assurer ainsi une bonne relation du bâtiment avec la rue.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

▪ Aspect et couleur des revêtements de façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les revêtements de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect pierre ou briques appareillées, soit traités en bardage ou placage de matériaux d'un aspect (par son mode de mise en œuvre et sa couleur) compatible avec le milieu urbain environnant.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

La couleur blanche est interdite (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016) ainsi que les enduits d'aspect ciment non teinté.

Toutefois, si cela ne nuit pas à la qualité du paysage environnant, le choix d'autres couleurs d'enduits que celles indiquées ci-dessus est admis :

- sur de petites surfaces de façade,
- dans un objectif de mise en valeur de la destination particulière de la construction (tel qu'un équipement public ...),

- en cohérence la conception architecturale de création choisie pour la construction (béton bruts ou teints dans la masse ...),
- dans le respect de l'architecture ancienne de la ou des constructions avoisinantes.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique,
- d'aspect métallique non teinté.

#### ▪ Aspect des menuiseries

D'une façon générale, la répartition et la proportion des ouvertures devra présenter une composition équilibrée de la façade. L'harmonie des couleurs des menuiseries entre elles et avec les façades sera recherchée.

### 6.2.3 Dispositions particulières selon la nature des projets de constructions

#### ▪ Constructions de qualité architecturale revendiquée :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de qualité revendiquée et explicitée, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.

Dans ce cas, la qualité architecturale du projet et la pertinence de son intégration au regard de son environnement bâti et paysager devront être décrits et argumentés dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, de façon à justifier les partis architecturaux proposés.

#### ▪ Constructions annexes non contigües aux constructions principales :

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) devront présenter des matériaux d'aspect et de couleur homogènes avec ceux du bâtiment principal, de façon à former un ensemble cohérent.

Les annexes construites en matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est inférieure ou égale à 4,5 mètres, peuvent recevoir des couvertures de toitures d'aspect fibrociment ou bitumineux, ainsi que des façades d'aspect métallique teinté ou de bardage bois.

#### ▪ Constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail, et vitrines commerciales :

Les façades à destination d'artisanat ou de commerce de détail d'une longueur de 20 mètres ou plus sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent faire l'objet d'un traitement fractionné, par l'adjonction d'ouvertures, par les couleurs utilisées ou par l'aspect des matériaux utilisés en façade.

### 6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XX<sup>ème</sup> siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,

- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

## 6.4. REALISATION DES CLOTURES

### 6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

### 6.4.2 Clôtures en limites séparatives

#### ▪ Dans la zone 1AUb :

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

#### ▪ Dans la zone 1AUc :

La clôture doit être composée d'une grille droite ou d'un grillage.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

Pour se protéger des vis-à-vis sur des baies, terrasses ou piscines, la réalisation d'un mur plein ou d'une palissade en clôture est autorisée, sur une distance maximum de 15 mètres pour l'ensemble de l'unité foncière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

### 6.4.3 Aspects des clôtures

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront composées de matériaux d'aspect bois, aluminium, résine ...

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

#### 6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil d'activités ou de terrains d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'activités.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

En zone 1AUc, les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site concerné,
- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle.

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces

grimpances, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

#### Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org* pour des listes d'espèces allergisantes).

## **7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE**

Dans le cadre des projets de construction neuve ou d'extension des constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone, par superficie de terrain et par destination de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre	
		destination Habitation	autre destination
1AUb	≤ 500 m <sup>2</sup>	10 %	10 %
	> 500 m <sup>2</sup>	20 %	10 %
1AUc	≤ 1000 m <sup>2</sup>	40 %	20 %
	> 1000 m <sup>2</sup>	60 %	20 %

## **7.3. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS COMMUNS D'INTERET COLLECTIF AU SEIN DES OPERATIONS D'HABITAT**

Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à destination d'habitat, qui portent sur une superficie d'assiette de 3 ha ou plus, doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 5 % de la superficie d'assiette de l'opération.

## **7.4. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES**

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	<p><u>Obligation minimale par logement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement inférieur à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,</li> <li>- 2 places par logement dans les autres cas.</li> </ul> <p><u>Obligation minimale en cas d'opérations d'ensemble de logements</u> :</p> <p>1 place de stationnement banalisée par tranche de 4 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.</p>
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 couverts
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	1 place pour 3 places de spectateur

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

### 8.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Les obligations minimales prévues ci-dessus ne s'appliquent pas dans la zone 1AUc.

- En zone 1AUB, dans le cas de constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail", il est imposé :  
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- En zone 1AUB, dans le cas de constructions de la sous-destination "Bureaux", il est imposé :  
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En zone 1AUB, dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 8.2.1 Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'opération

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

### **8.2.2 Possibilité de mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant.
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le positionnement des accès doit respecter les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site considéré.

###### ▪ Dimensions

Les accès et bandes d'accès desservant un seul logement auront une largeur minimum de 3 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations, les accès et les bandes d'accès auront une largeur :

- de 3 mètres minimum pour une circulation en sens unique,
- de 4 mètres minimum pour une circulation à double sens.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

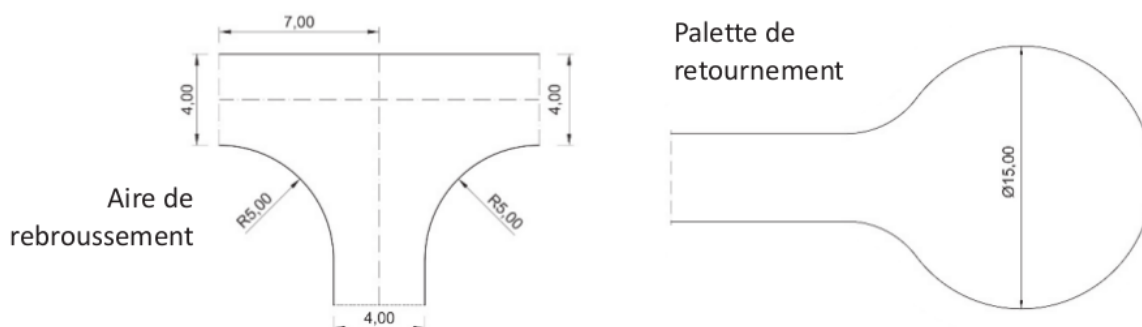
- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers,
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées par les OAP,
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale :

- une aire de rebroussement, dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements,
- une palette de retournement de 15 mètres de diamètre dans les autres cas.

### Schémas des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules



#### ▪ Dimensions

Les voies à créer qui desservent 2 à 4 logements ou des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 2 à 4 logements, doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres. Ces voies devront être aménagées sur une largeur minimale de 4 mètres, de façon à permettre la circulation par tous les temps des véhicules (et notamment des engins de secours et de lutte contre l'incendie).

Les voies à créer ou insuffisamment aménagées desservant :

- . soit 5 logements et plus,
- . soit des bâtiments susceptibles d'être aménagés en 5 logements et plus,
- . soit des terrains constructibles, dont le potentiel d'aménagement ajouté aux constructions existantes, est de 5 logements et plus,

... doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- une largeur de chaussée de 4,5 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à double sens,
- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,
- un trottoir ou une emprise affectée aux circulations douces, d'une largeur de 1,5 mètre minimum.

## 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie, et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagé si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les opérations neuves à destination d'artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> doivent intégrer un dispositif de récupération des eaux pluviales dont la capacité de stockage sera adaptée à la superficie imperméabilisée de l'opération.

Les eaux pluviales récupérées seront préférentiellement réutilisées pour des usages intérieurs ou extérieurs conformes à la réglementation en vigueur, ou bien infiltrées sur le terrain d'opération.

#### **10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### **10.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

### **10.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENEUVELABLE**

Dans le cas de constructions nouvelles (hors cas d'extension des constructions existantes) à destination d'artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

Les constructions projetées et/ou l'aménagement des espaces extérieurs du site destiné à les recevoir doit intégrer la mise en œuvre d'un dispositif de production d'énergie renouvelable, répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques toitures et/ou façades de bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...).

Dans les autres cas :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Dans tous les cas :

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE, 1AUEa

### CARACTERE DES ZONES

- La zone 1AUE couvre les espaces ouverts à l'urbanisation destinés à l'accueil de constructions, installations et aménagements répondant à des fonctions de services publics ou d'intérêt collectif, sous la forme d'équipements, infrastructures, ouvrages, activités ou aménagements spécifiques.
- La zone 1AUEa couvre les espaces ouverts à l'urbanisation destinés principalement à l'accueil de constructions, installations et aménagements répondant à des fonctions de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que d'activités de services, artisanales et/ou de commerces.  
A la date d'approbation du PLUi, cette zone concerne uniquement un site localisé au niveau du bourg de Saint-Etienne-de-Fougères

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

#### Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans les zones 1AUE et 1AUEa :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations		Admise sans limitation
			Conditions générales	Conditions particulières	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X	X	
	Hébergement		X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	X	
	Restauration		X	X	
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			
	Entrepôt		X	X	
	Bureau		X	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	X	

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ❑ **Les conditions générales suivantes s'appliquent à l'ensemble des sous-destinations admises avec limitations en zones 1AUE ou 1AUEa, indiquées à l'article 1.1 précédent :**

- *Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
  - Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter,
  - Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AUE ou 1AUEa considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations du PLUi,
  - Les constructions à implanter peuvent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), ou bien au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AUE ou 1AUEa considérée.

### ❑ **Les conditions particulières suivantes s'appliquent à certaines des sous-destinations admises avec limitations en zones 1AUE ou 1AUEa, indiquées à l'article 1.1 précédent :**

#### ▪ *Conditions applicables à la destination "Habitation" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette destination sont admises à condition :

- soit d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit d'être destinés à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, d'accueil de personnes âgées ou dépendantes, hospitaliers, de centre de loisirs ou d'activités sportives.

#### ▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail" " Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle " :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises uniquement dans la zone 1AUEa et aux conditions suivantes :

- l'activité artisanale, commerciale ou de service exercée ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour son environnement ou le voisinage,
- dans le cas de constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, de l'installation d'un nouveau commerce ou de la modification d'un commerce existant, le projet doit respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

#### ▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Restauration", "Entrepôt" et "Bureau" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises à condition d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Centre de congrès et d'exposition" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

#### Usages, affectations des sols et activités interdits ou soumis à conditions dans les zones 1AUE et 1AUEa :

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		X
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars		X

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ☐ Dans les zones 1AUE et 1AUEa :

#### ▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

#### ▪ Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :

- d'être directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21.

Les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

#### ▪ Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :

- l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées dans la zone 1AUE ou 1AUEa considérée.
- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

#### ▪ Conditions applicables à "l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage" :

Les aires d'accueil des gens du voyage au sol sont admises à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des sites protégés par le PLUi ou par une autre réglementation :

#### ▪ Conditions applicables aux "Aires d'étape ou aires de services des camping-cars" :

L'aménagement d'aires d'accueil des camping-cars est admis à la condition suivante :

- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

## ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Néant
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U.
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>B/ L'architecture civile monumentale</u> <u>C/ L'architecture religieuse</u> <u>D/ Le patrimoine agricole</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u> <u>F/ Le patrimoine mémoriel</u>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes et les biens,</li> <li>- soit de déplacement de l'élément sur un autre site, dans un objectif de sécurité ou de mise en valeur.</li> </ul> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments doivent respecter leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, en mettant en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</u></p> <p><u>Les espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, doivent bénéficier d'un traitement de qualité adapté aux caractéristiques patrimoniales de l'élément et à sa mise en valeur depuis les voies et espaces publics.</u></p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>G/ Le patrimoine paysager</u></p>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit</u>, sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence</u>, ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>H/ Les hameaux remarquables</u></p>	<p>Néant</p>

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

- Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
  - 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
  - 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

- Dans les espaces non urbanisés faisant l'objet de mesures particulières au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement ou définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site concerné.

- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
  - 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

- Dans les zones 1AUE et 1AUEa, les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer:
- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
  - par rapport aux autres voies et emprises publiques : non réglementé.

**B. Règles particulières :**

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la distance de recul minimal. Dans ce cas, une extension ou une annexe contiguë pourra être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci. La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

**4.1.3 Conditions d'application des règles**

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

**4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****4.2.1 Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

#### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

#### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1.1 Règles générales :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone et par superficie de terrain.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
1AUE et 1AUEa	Toutes superficies	Non réglementée

#### 5.1.2 Règles particulières :

Néant

#### 5.1.3 Conditions d'application des règles :

L'emprise des piscines n'est pas comptabilisée dans le calcul des limites d'emprises au sol maximum des constructions fixées ci-avant.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règles générales :

La hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres au sommet de la façade,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

#### 5.2.2 Règles particulières

- Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales ou aux règles particulières ci-après pourra être admise :
  - pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
  - dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
  - du fait d'exigences fonctionnelles ou techniques pour les activités aéronautiques.
- La hauteur des constructions implantées en limite(s) séparative(s) doit s'inscrire dans un gabarit maximum. Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux constructions et installations sportives ou de loisirs destinées à être implantées dans le couvert boisé (cabanes dans les arbres, accrobranche, ...).
- La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

Il est rappelé que dans les secteurs concernés de Villeneuve-sur-Lot, de Pujols et de Casseneuil, les projets neufs, d'extensions ou de modifications d'aspect sur le bâti existant doivent respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Grand Villeneuvois.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti (catégories B/, C/, D/, E/ et F/), ou situées à l'intérieur des périmètres de hameaux remarquables (catégorie H/), identifiés et protégés par le PLUi. Dans ces cas, les constructions projetées présenteront une volumétrie s'inspirant des constructions avoisinantes identifiées et protégées.

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

### 6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES

#### 6.2.1 Aspect des toitures

Pour la réalisation des toitures, la pente sera fonction du matériau de couverture utilisé.

Les couleurs des toitures devront tenir compte des constructions avoisinantes.

L'emploi de couleurs vives devra être limité.

Les couvertures en tuiles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun. Les tuiles de couleurs noire ou grise sont interdites.

#### 6.2.2 Aspect des façades

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

Les couleurs des façades devront tenir compte des constructions avoisinantes et seront de préférence de teintes foncées ou neutres. L'emploi de couleurs vives devra être limité.

### **6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XXème siècle) doivent respecter le caractère original de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

### **6.4. REALISATION DES CLOTURES**

#### **6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques**

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

#### **6.4.2 Clôtures en limites séparatives**

La clôture devra être composée :

- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

#### **6.4.3 Aspects des clôtures**

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront composées de matériaux d'aspect bois, aluminium, résine ...

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

#### 6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonnerie et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil d'activités ou de terrains d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'activités.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site concerné.
- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle,

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org* pour des listes d'espèces allergisantes).

## 7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE

Dans le cadre des projets de construction neuve ou d'extension des constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone, par superficie de terrain et par destination de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre
1AUE et 1AUEa	Toutes superficies	non réglementé

## 7.3. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	1 place pour 10 couverts
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

### 8.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Dans le cas de constructions de la sous-destination " Hébergement hôtelier et touristique", il est imposé : 1 place de stationnement vélo pour 10 chambres ou emplacements d'accueil.

## 8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 8.2.1 Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'opération

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

### 8.2.2 Possibilité de mutualisation des places de stationnement

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant.
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le positionnement des accès doit respecter les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site considéré.

###### ▪ Dimensions

Les accès et les bandes d'accès auront une largeur :

- de 3 mètres minimum pour une circulation en sens unique,
- de 4 mètres minimum pour une circulation à double sens.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

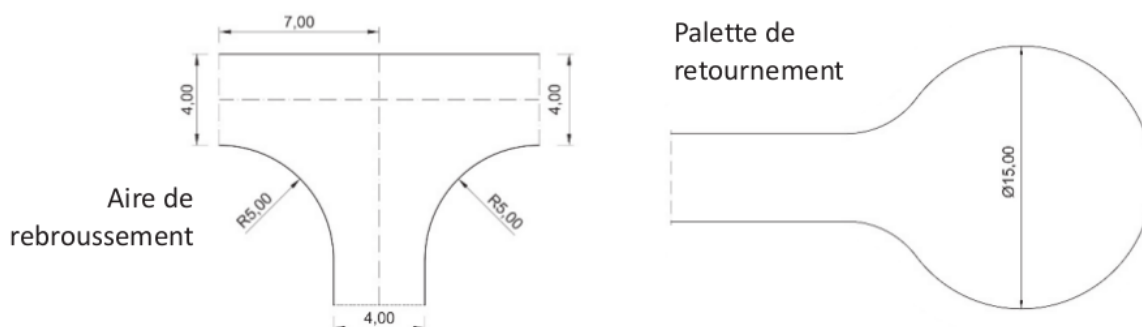
- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées le cas échéant par les OAP.
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale :

- une aire de rebroussement, dès lors que la voie dessert uniquement un équipement de service public ou d'intérêt collectif, ou bien 2 activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ou bien des hébergements hôteliers et touristiques d'une capacité d'accueil maximale de 5 chambres ou emplacements,
- une palette de retournement de 15 mètres de diamètre dans les autres cas.

### Schémas des caractéristiques minimales pour les aménagements de retournement des véhicules



#### ▪ Dimensions

Les voies à créer qui desservent uniquement un équipement de service public ou d'intérêt collectif, ou bien 2 activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ou bien des hébergements hôteliers et touristiques d'une capacité d'accueil maximale de 5 chambres ou emplacements, doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres. Ces voies devront être aménagées sur une largeur minimale de 4 mètres, de façon à permettre la circulation par tous les temps des véhicules (et notamment des engins de secours et de lutte contre l'incendie).

Les voies à créer ou insuffisamment aménagées desservant :

- . soit plusieurs équipements de service public ou d'intérêt collectif,
- . soit plus de 2 activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- . soit des hébergements hôteliers et touristiques d'une capacité d'accueil supérieure à 5 chambres ou emplacements,

... doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- une largeur de chaussée de 4,5 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à double sens,
- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,
- un trottoir ou une emprise affectée aux circulations douces, d'une largeur de 1,5 mètre minimum.

## 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie, et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagé si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

#### **10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

#### **10.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

#### **10.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX, 1AUXa, 1AUXb

### CARACTERE DES ZONES

Les zones À Urbaniser 1AUX, 1AUXa et 1AUXb sont des zones ouvertes à une urbanisation à destination principale d'activités économiques.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone 1AUX couvre les espaces ouverts à l'urbanisation destinés à l'accueil d'activités économiques diversifiées,
- La zone 1AUXa couvre les espaces ouverts à l'urbanisation destinés principalement à l'accueil de bâtiments et d'activités de type tertiaire, tel que commerces, services et bureaux.
- La zone 1AUXb couvre les espaces ouverts à l'urbanisation destinés principalement à l'accueil d'activités secondaires de productions, industrielles ou artisanales, avec des constructions pouvant s'élever à des hauteurs plus importantes.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

- Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans les zones 1AUX, 1AUXa et 1AUXb :**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations		Admise sans limitation
			Conditions générales	Conditions particulières	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	X	
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X	X	
	Hébergement	X			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	X	
	Restauration		X		
	Commerce de gros		X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	X	
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		
	Équipements sportifs		X		
	Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	X	
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ❑ **Les conditions générales suivantes s'appliquent à l'ensemble des sous-destinations admises avec limitations en zones 1AUX, 1AUXa et 1AUXb, indiquées à l'article 1.1 précédent :**

- *Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
  - Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter,
  - Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AUX, 1AUXa et 1AUXb considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLUi,
  - Les constructions à implanter peuvent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), ou bien au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AUX, 1AUXa et 1AUXb considérée.

### ❑ **Les conditions particulières suivantes s'appliquent à certaines des sous-destinations admises avec limitations en zones 1AUX, 1AUXa et 1AUXb, indiquées à l'article 1.1 précédent :**

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :*

Si l'établissement agricole concerné comprend des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers) dont la surface de vente représente 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité, ou qui représentent une surface de vente de 200 m<sup>2</sup> ou plus, les créations, extensions ou modifications portant sur ces surfaces commerciales doivent être implantées dans les "secteurs de localisation préférentielles" indiquées aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4) et en respectant les dispositions prévues dans ces OAP Commerciales.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes de la sous-destination "Exploitation agricole", sont admises dans la zone 1AUX uniquement (hors zone 1AUXa et 1AUXb), à condition d'être destinées ou nécessaires aux activités de vente, au détail ou en gros, de productions agricoles (plantes, produits alimentaires, ...) ou de matériels agricoles.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises aux conditions suivantes :

- le logement doit être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés,
- le logement doit s'insérer dans le volume global d'une construction à destination d'activité ou d'équipement, ou bien s'inscrire dans un volume accolé au celle-ci à condition que le traitement architectural soit unifié. Toute typologie architecturale (balcon, terrasse, auvent, ...) ou construction annexe (piscine, garage,...) se rapportant à une destination résidentielle est interdite.

Toutefois, dans le cas d'un logement existant ne répondant pas aux conditions définies ci-dessus, il est admis à compter de la date d'approbation du PLUi :

- la réalisation d'une seule extension, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- la réalisation d'une seule annexe, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, ainsi que l'installation de nouveau commerce ou la modification d'un commerce existant, doivent respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

De plus, la reconstruction ou la restauration de bâtiments de cette sous-destination, en application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme, est autorisée à condition que l'usage commercial de la construction, après reconstruction ou restauration, respecte les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4), en termes de localisation et de vocation commerciale.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis en zone 1AUXa uniquement (hors zone 1AUX et 1AUXb) à condition d'être affectés à une occupation en hôtels de tourisme.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Industrie" :*

Si l'établissement industriel concerné comprend des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers) dont la surface de vente représente 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité, ou qui représentent une surface de vente de 200 m<sup>2</sup> ou plus, les créations, extensions ou modifications portant sur ces surfaces commerciales doivent être implantées dans les "secteurs de localisation préférentielles" indiquées aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4) et en respectant les dispositions prévues dans ces OAP Commerciales.

Dans la zone 1AUXa, les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes de la sous-destination "Industrie", sont admises à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		X
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		X
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

- *Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :*

Les activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont admises en zone 1AUX et 1AUXb uniquement (hors zone 1AUXa).

- *Conditions applicables aux "activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés " :*

Les activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés sont admises en zone 1AUX et 1AUXb uniquement (hors zone 1AUXa), à condition que toutes dispositions soient mises en œuvre pour que ces dépôts ne soient pas visibles depuis les voies, emprises publiques et autres terrains environnant le terrain d'exercice de l'activité.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :

- d'être directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21.

Les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

- *Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :

- l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées sur le même terrain d'assiette.
- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Néant
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U.
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>B/ L'architecture civile monumentale</u> <u>C/ L'architecture religieuse</u> <u>D/ Le patrimoine agricole</u>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.</p> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),</li> <li>- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,</li> <li>- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,</li> <li>- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés</u> sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.</p> <p>Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u> <u>F/ Le patrimoine mémoriel</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>G/ Le patrimoine paysager</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>H/ Les hameaux remarquables</u>	Néant

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

- Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
  - 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
  - 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

- Dans les espaces non urbanisés faisant l'objet de mesures particulières au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement et définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site concerné.

- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
  - 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

#### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

##### A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'exploitation agricole, d'activités de commerce de gros, d'activité industrielle, d'entrepôt, ou de centre de congrès et d'exposition, les distances indiquées ci-dessus sont portées à 10 mètres minimum, sauf si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manœuvres aisées de demi-tour des véhicules poids-lourds sur le terrain d'implantation.

##### B. Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la distance de recul minimal.
- Dans ce cas, une extension ou une annexe contiguë pourra être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci. La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

#### 4.1.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

#### Dans la zone 1AUX :

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à 5 mètres.

#### Dans la zone 1AUXa :

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à 4 mètres.

#### Dans la zone 1AUXb :

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit :

- au moins être égale à 5 mètres ;
- et être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction.

### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le terrain jouxte une zone urbaine ou à urbaniser à destination principale d'habitat, ou bien une zone Agricole ou Naturelle et forestière, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la ou des limites séparatives concernées, sauf si un espace tampon paysager a été réalisé lors de l'aménagement de la zone.
- Les constructions doivent être implantées en recul des espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

#### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative,
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

### ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

##### 5.1.1 Règles générales :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone et par superficie de terrain.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
1AUX	Toutes superficies	80%
1AUXa	Toutes superficies	60 %
1AUXb	Toutes superficies	80 %

##### 5.1.2 Règles particulières :

En zones 1AUX, 1AUXa et 1AUXb, un dépassement de la limite d'emprise au sol des constructions est admis du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

#### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 5.2.1 Règles générales :

- Dans la zone 1AUX, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
  - 11 mètres au sommet de la façade,
  - 12 mètres au sommet de l'acrotère,
  - 13 mètres au faîtage.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'entrepôt, la hauteur maximale applicable, mesurée en tout point des constructions, est de 14 mètres.

- ❑ Dans la zone 1AUXa, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
  - 9 mètres au sommet de la façade,
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère,
  - 12 mètres au faîtage.
  
- ❑ Dans la zone 1AUXb, la hauteur maximale applicable, mesurée en tout point des constructions, ne peut excéder 21 mètres.

### 5.2.2 Règles particulières

Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales pourra être admise :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
- du fait d'exigences fonctionnelles ou techniques pour des constructions d'activités et dont la justification serait reconnue.

La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti identifiés et protégés par le PLUi (catégories B/, C/, D/, E/ et F/).

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

Les bâtiments de grande hauteur (hauteur maximale supérieure à 14 mètres) devront faire l'objet d'un projet architectural et paysager de qualité et singulier, adapté à leur environnement. La recherche d'intégration ne doit pas conduire systématiquement à une stratégie de dissimulation de ces bâtiments. Au contraire, leur dimension doit conduire à assumer la transformation du paysage et à l'énoncer dans un « parti pris paysager » explicite et représenté : principe de nivellement, d'implantation et d'orientation du bâti, plantations, interfaces avec l'espace public...

## **6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES**

### **6.2.1 Aspect des toitures**

Pour la réalisation des toitures, la pente sera fonction du matériau de couverture utilisé et ne devra pas excéder 40 %.

La réalisation des toitures à pente (supérieure à 5%) devra faire partie de la composition architecturale du projet. Leur masquage par des acrotères devra être évité. A défaut, les acrotères devront être traités en harmonie avec les façades et ne devront pas être disproportionnées.

Les couleurs des toitures devront tenir compte des constructions avoisinantes et seront de préférence de teintes foncées ou neutres. L'emploi de couleurs vives devra être limité.

### **6.2.2 Aspect des façades**

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

Les façades des constructions à destination d'artisanat ou commerce de détail d'une longueur de 20 mètres ou plus sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent faire l'objet d'un traitement fractionné, par l'adjonction d'ouvertures, par les couleurs utilisées ou par l'aspect des matériaux utilisés en façade.

Pour les autres destinations ou les autres façades, les façades de construction d'une longueur de 40 mètres et plus doivent soit faire l'objet d'un traitement fractionné, soit être accompagnées de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.

Les couleurs des façades devront tenir compte des constructions avoisinantes et seront de préférence de teintes foncées ou neutres. L'emploi de couleurs vives devra être limité.

## **6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

## 6.4. REALISATION DES CLOTURES

### 6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques et en limites séparatives

La clôture sera transparente, constituée d'une grille droite ou de panneaux de grillage rigides, éventuellement posés sur un mur bahut, enduit sur les deux faces et d'une hauteur de 1 mètre maximum. La clôture peut également être constituée ou doublée d'une haie vive. Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La couleur des clôtures devra être en harmonie avec les bâtiments présents sur le terrain et avec les clôtures adjacentes.

L'ensemble des coffrets de branchements aux réseaux, les boîtes aux lettres seront intégrées dans un muret technique.

### 6.4.2 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonnerie et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil d'activités ou de terrains d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'activités.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique, sauf si un espace tampon paysager a été réalisé lors de l'aménagement de la zone.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment sur les espaces de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, et en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site concerné,
- pour conserver ou traiter en espaces verts plantés la majorité des espaces de recul vis-à-vis des voies et emprises publiques,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle.

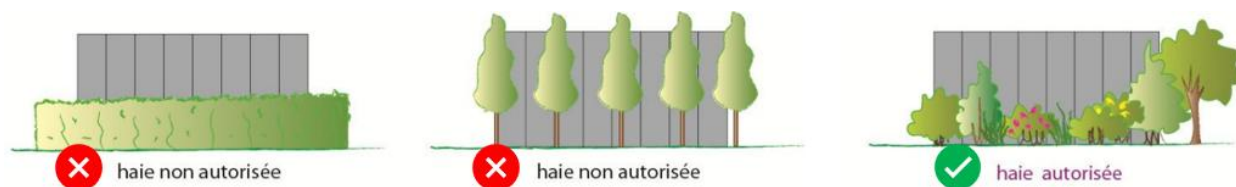
Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Côté voies et emprises publiques, ces aires de stationnement devront être accompagnées par des haies basses minimisant leur impact visuel.

#### Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet [vegetation-en-ville.org](http://vegetation-en-ville.org) pour des listes d'espèces allergisantes).

Dans le cas d'une stratégie de dissimulation de bâtiments de grande hauteur (hauteur maximale supérieure à 14 mètres), les projets devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec une strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume.



## 7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE

Dans le cadre des projets de construction neuve ou d'extension des constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone, par superficie de terrain et par destination de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre
1AUX	Toutes superficies	10 %
1AUXa	Toutes superficies	15 %
1AUXb	Toutes superficies	10 %

### 7.3. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 5 couverts
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Obligations minimales (sauf indication)</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction

### 8.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

- Dans le cas de constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail", il est imposé : 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Dans le cas de constructions de la sous-destination "Bureaux", il est imposé : 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le cas de constructions des sous-destinations "Industrie" et "Entrepôt", il est imposé : 1 place de stationnement vélo par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans les autres cas, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 8.2.1 Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'opération

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,

- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

### **8.2.2 Possibilité de mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant.
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le positionnement des accès doit respecter les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site considéré.

###### ▪ Dimensions

Les accès et les bandes d'accès auront une largeur :

- de 3 mètres minimum pour une circulation en sens unique,
- de 5 mètres minimum pour une circulation à double sens.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies par la voie.

###### ▪ Dimensions

Les voies à créer ou insuffisamment aménagées doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- une largeur de chaussée de 5,5 m minimum pour les voies ou parties de voies à double sens,
- une largeur de chaussée de 3 m minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,
- un trottoir ou une emprise affectée aux circulations douces, d'une largeur de 1,5 mètre minimum.

## 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie, et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagé si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Dans la zone 1AUXa, les opérations neuves à destination d'artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> doivent intégrer un dispositif de récupération des eaux pluviales dont la capacité de stockage sera adaptée à la superficie imperméabilisée de l'opération.

Les eaux pluviales récupérées seront préférentiellement réutilisées pour des usages intérieurs ou extérieurs conformes à la réglementation en vigueur, ou bien infiltrées sur le terrain d'opération.

### 10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## 10.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## 10.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE

Dans le cas de constructions nouvelles (hors cas d'extension des constructions existantes) à destination d'artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

Les constructions projetées et/ou l'aménagement des espaces extérieurs du site destiné à les recevoir doit intégrer la mise en œuvre d'un dispositif de production d'énergie renouvelable, répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques toitures et/ou façades de bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...).

Dans les autres cas :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Dans tous les cas :

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU, 2AUL, 2AUX

### CARACTERE DES ZONES

Les zones à urbaniser 2AU, 2AUL, 2AUX sont des zones non ouvertes à l'urbanisation, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à révision du PLUi.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone 2AU couvre les espaces destinés à être une urbanisation future à destination principale d'habitat.
- La zone 2AUL couvre les espaces destinés à une urbanisation future à destination d'activités, d'hébergements et d'aménagements de tourisme et/ou de loisirs.
- La zone 2AUX couvre les espaces destinés à une urbanisation future à destination d'activités industrielles, artisanales, commerces ou de services divers.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations		Admise sans limitation
			Conditions générales	Conditions particulières	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	X	
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X	X	
	Hébergement		X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration		X	X	
	Commerce de gros		X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	X	
	Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	X	
	Entrepôt		X	X	
	Bureau		X	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X			

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ☐ **Les conditions générales suivantes s'appliquent à l'ensemble des sous-destinations admises avec limitations indiquées à l'article 1.1 précédent :**

#### ▪ *Conditions générales applicables :*

Les projets de constructions, extensions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'aménagement d'ensemble et l'urbanisation future de l'unité de zone considérée.

De plus, ces projets ne doivent pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document

### ☐ **Les conditions particulières suivantes s'appliquent à certaines des sous-destinations admises avec limitations indiquées à l'article 1.1 précédent :**

#### ▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :*

Seule est admise l'extension des constructions existantes, à condition que celle-ci soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLUi. Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30% de la surface de plancher initiale.

#### ▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Logement" et "Hébergement" :*

Seules sont admises :

- la réalisation d'une seule extension des constructions existantes implantées dans les zones 2AU, 2AUL ou 2AUX, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- la réalisation d'une seule annexe par logement implanté dans les zones 2AU, 2AUL ou 2AUX, dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

#### ▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Restauration", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Seule est admise l'extension des constructions existantes implantées dans les zones 2AU, 2AUL ou 2AUX, à condition que celle-ci soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLUi. Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30% de la surface de plancher initiale.

#### ▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" :*

Seule est admise l'extension, l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble et l'urbanisation future de l'unité de zone considérée.

#### ▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", "Industrie", "Entrepôt" et "Bureau" :*

Seule est admise l'extension des constructions existantes implantées dans la zone 2AUX, à condition que celle-ci soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLUi. Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30% de la surface de plancher initiale.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars	X	

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition

- de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone,
- de ne pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,

- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Seules sont autorisées les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Néant
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U.
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>B/ L'architecture civile monumentale</u> <u>C/ L'architecture religieuse</u> <u>D/ Le patrimoine agricole</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u> <u>F/ Le patrimoine mémoriel</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>G/ Le patrimoine paysager</u>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit</u>, sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence</u>, ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>H/ Les hameaux remarquables</u>	Néant

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

- Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
  - 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
  - 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

- Dans les espaces non urbanisés faisant l'objet de mesures particulières au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement et définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site concerné.

- Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
  - 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'exploitation agricole, d'activités de commerce de gros, d'activité industrielle, d'entrepôt, ou de centre de congrès et d'exposition, les distances indiquées ci-dessus sont portées à 10 mètres minimum, sauf si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manœuvres aisées de demi-tour des véhicules poids-lourds sur le terrain d'implantation.

**B. Règles particulières :**

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la distance de recul minimal.
- Dans ce cas, une extension ou une annexe contiguë pourra être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci. La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

**4.1.3 Conditions d'application des règles**

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation ou sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...).

### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière:
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règles générales :

Dans la zone 2AU, La hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 7 mètres au sommet de la façade,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage.

Dans la zone 2AUL, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 7 mètres au sommet de la façade,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage.

Dans la zone 2AUX, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres au sommet de la façade,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

#### 5.2.2 Règles particulières

Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales pourra être admise :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- du fait d'exigences fonctionnelles ou techniques et dont la justification serait reconnue, pour les réseaux de service public ou d'intérêt collectif, pour l'exploitation agricole ou pour les constructions d'activités.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti identifiés et protégés par le PLUi (catégories B/, C/, D/, E/ et F/).

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

### 6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES

#### 6.2.1 Aspect des toitures et des façades

L'aspect des matériaux et des couleurs utilisés sur les toitures et façades des extensions et des aménagements de constructions doivent être similaires à ceux de la construction d'origine, afin de présenter une homogénéité de l'ensemble bâti.

#### 6.2.2 Dispositions particulières selon la nature des projets de constructions

- Constructions de qualité architecturale revendiquée :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de qualité revendiquée et explicitée, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.

Dans ce cas, la qualité architecturale du projet et la pertinence de son intégration au regard de son environnement bâti et paysager devront être décrits et argumentés dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, de façon à justifier les partis architecturaux proposés.

▪ Constructions annexes non contiguës aux constructions principales :

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) devront présenter des matériaux d'aspect et de couleur homogènes avec ceux du bâtiment principal, de façon à former un ensemble cohérent.

Les annexes construites en matériaux de fortune sont interdites.

Dans la zone 2AUX, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est inférieure ou égale à 4,5 mètres, peuvent recevoir des couvertures de toitures d'aspect fibrociment ou bitumineux, ainsi que des façades d'aspect métallique teinté ou de bardage bois.

### **6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, appelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

### **6.4. REALISATION DES CLOTURES**

#### **6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques**

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

#### 6.4.2 Clôtures en limites séparatives

La clôture devra être composée :

- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

#### 6.4.3 Aspects des clôtures

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront composées de matériaux d'aspect bois, aluminium, résine ...

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

#### 6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil d'activités ou de terrains d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'activités.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique, sauf si un espace tampon paysager a été réalisé lors de l'aménagement de la zone.

### ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment sur les espaces de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, et en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle,
- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie le cas échéant pour le site concerné.

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Côté voies et emprises publiques, ces aires de stationnement devront être accompagnées par des haies basses minimisant leur impact visuel.

Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org* pour des listes d'espèces allergisantes).

## **7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE**

Non réglementé

## **7.3. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES**

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris. Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	2 places par logement
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	1 place pour 10 couverts
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Obligations minimales (sauf indication)</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le positionnement des accès doit respecter les dispositions prévues le cas échéant par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site considéré.

###### ▪ Dimensions

Les accès et bandes d'accès desservant un seul logement auront une largeur minimum de 3 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations, les accès et les bandes d'accès auront une largeur :

- de 3 mètres minimum pour une circulation en sens unique,
- de 4 mètres minimum pour une circulation à double sens.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées le cas échéant par les OAP.
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies par la voie.

## 9.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, bandes cyclables...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, pistes cyclables...). Les largeurs d'emprises doivent être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie, et aux espaces publics.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagé si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

### 10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## 10.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## 10.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUEVELABLE

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ap

### CARACTERE DES ZONES

Les zones A et Ap sont des zones de protection de secteurs agricoles, équipés ou non, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique pour l'exploitation agricole, et afin de préserver des paysages ruraux caractéristiques du territoire.

Ces zones agricoles englobent également le bâti non agricole existant, de façon isolée ou en petits ensembles diffus.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone A couvre les espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles.
- La zone Ap couvre les espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles, et bénéficiant d'une protection particulière de la qualité des paysages agricoles.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :

Les constructions nouvelles et les extensions pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes.

Le projet doit être nécessaire au fonctionnement ou au développement d'une exploitation agricole existante sur le site considéré.

Dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation agricole (hors cas de reprise d'une exploitation existante), la réalisation des bâtiments d'exploitation agricole précède ou coïncide avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.

Dans tous les cas, l'implantation choisie ne doit pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Dans la zone Ap, les constructions et installations nouvelles pour cette sous-destination sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages ruraux et aux perspectives paysagères, du fait de leur surface, de leur volume, de leur positionnement, ou du fait de modalités insuffisantes d'intégration des constructions et installations projetées au paysage environnant. De manière générale, l'implantation des constructions et installations nouvelles au plus près des bâtiments principaux existants de l'exploitation, ou en extension de ceux-ci, sera recherchée. Une implantation distante des bâtiments principaux existants pourra être admise si elle est justifiée par des exigences réglementaires ou par des exigences fonctionnelles pour l'exploitation agricole, et à condition qu'un accompagnement paysager soit mis en œuvre pour limiter l'impact des constructions ou installations projetées.

Dans la zone A, dans le cadre de la diversification économique de l'exploitation agricole, il est admis l'aménagement d'une offre d'hébergements touristiques d'une capacité d'accueil limitée à 6 emplacements maximum, sous la forme d'une aire de plein-air (de type "camping à la ferme") ou de chambres d'hôtes intégrées dans les bâtiments existantes de l'exploitation.

Dans les zones A et Ap, dans le cas d'un établissement agricole comprenant des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers), la surface de vente de ces locaux commerciaux doit être inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de l'activité, et inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Dans les zones A et Ap, les serres photovoltaïques ne sont admises que si elles répondent aux critères de l'agrivoltisme au sens de l'article L 314-36 du Code de l'énergie.

les serres photovoltaïques sont interdites :

- dans la zone Ap,
- dans les zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document,
- dans les secteurs de protection des Monuments Historiques (Périmètre Délimité des Abords ou périmètre des 500 mètres) , de l'AVAP- SPR et des sites inscrits ;
- dans les Aires de Protection de Biotope (APB) ;
- dans les Sites d'importance communautaire (SIC) qui correspondent aux périmètres Natura 2000 ;
- à moins de 250 mètres de l'axe d'une des routes balcons indiquées sur le plan de zonage complémentaire ;
- à au moins 70 mètres de toute construction d'habitation de tiers, cette distance minimale étant portée à au moins 100 mètres si la hauteur de ces installations dépasse 4 mètres (ou 6 mètres en position ouverte) ;
- à moins de 100 mètres des berges de la rivière Lot.

Les distances fixées ci-avant sont à mesurer horizontalement.

Afin de concilier le développement de projets photovoltaïques, la préservation du paysage et du patrimoine de la CAGV ainsi que la préservation de l'environnement, les porteurs de projets devront tenir compte de certaines indications pour favoriser un développement harmonieux des projets. **Les projets devront respecter l'OAP Energie & Paysage.**

▪ *Conditions applicables à la destination "Habitation" :*

Seules sont admis :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - l'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière, et sera conforme aux limites d'emprise au sol et de hauteur prescrites aux articles 5.1 et 5.2 suivants,
  - l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des annexes nouvelles ou faisant l'objet d'une extension seront conformes aux dispositions des articles 4.3, 5.1 et 5.2 suivants.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole.

- La destination d'habitation dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants prévus à l'article 3.1 suivant.

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Restauration", "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Hébergement hôtelier et touristique", "Industrie", "Entrepôt" et "Bureau" :*

Ces sous-destinations sont uniquement admises dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants prévus à l'article 3.1 suivant.

De plus, pour la sous-destination Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, seules sont autorisées les activités, dont la présence en milieu naturel est rendue nécessaire par la nature même de l'activité (activités en lien direct avec les animaux ou avec les espaces agricoles, forestiers ou naturels).

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :* Les constructions neuves, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour cette sous destination, et les installations pour cette sous-destination, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et à condition de ne pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	

Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars	X	

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone et à condition,
- de ne pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- soit à la mise en œuvre de mesures de conservation, de compensation ou de restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

### ▪ Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :

- d'être directement liées à l'exercice d'une activité agricole, ou bien au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif,
- d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21, pour les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels, et pour les mises en dépôts définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements,
- que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- de ne pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Dans la zone Ap, les aires de dépôt et de stockage doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.

- *Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition :

- 1) Soit de répondre aux critères de l'agrivoltaïsme au sens de l'article L 314-36 du code de l'énergie ;
- 2) Soit d'être uniquement liée à de l'autoconsommation.

Cela signifie que les parcs solaires ou photovoltaïques d'envergure sont interdits dans l'ensemble des zones A.

#### 1) Installations agrivoltaïques

Les installations agrivoltaïques sont interdites :

- dans la zone Ap,
- dans les zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document,
- dans les secteurs de protection des Monuments Historiques (Périmètre Délimité des Abords ou périmètre des 500 mètres), de l'AVAP- SPR et des sites inscrits ;
- dans les Aires de Protection de Biotope (APB) ;
- dans les Sites d'importance communautaire (SIC) qui correspondent aux périmètres Natura 2000.

En outre, les installations agrivoltaïques sont interdites :

- sur des terres irriguées identifiées sur la planche de zonage complémentaire ;
- à moins de 250 mètres de l'axe d'une des routes balcons indiquées sur la planche de zonage complémentaire ;
- à au moins 70 mètres de toute construction d'habitation de tiers, cette distance minimale étant portée à au moins 100 mètres si la hauteur de ces installations dépasse 3 mètres ;
- à moins de 100 mètres des berges de la rivière Lot.

Les distances fixées ci-avant sont à mesurer horizontalement.

Afin de concilier le développement de projets photovoltaïques, la préservation du paysage et du patrimoine de la CAGV ainsi que la préservation de l'environnement, les porteurs de projets devront tenir compte de certaines indications pour favoriser un développement harmonieux des projets. **Les projets devront respecter l'OAP Energie & Paysage.**

#### 2) Installations non agrivoltaïques liées à de l'autoconsommation

Les installations non agrivoltaïques liées à de l'autoconsommation sont admises à condition :

- Que la surface au sol occupée par la totalité des panneaux ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> ;
- Et qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction qu'elles alimentent.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	<p>Le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement, la destination projetée doit être Habitation, Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Industrie, Entrepôt ou Bureau,</li> <li>- le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site environnant,</li> <li>- dans le cas d'une destination Industrie, Entrepôt ou Bureau, celle-ci ne doit pas générer ou accroître des nuisances pour leur environnement ou le voisinage,</li> <li>- le changement de destination doit préserver les qualités architecturales du bâtiment, lorsque celui-ci constitue un élément caractéristique de l'architecture locale ancienne (telle qu'une grange ...), et mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer ces qualités architecturales,</li> <li>- La démolition-reconstruction des bâtiments désignés, dans l'optique de leur changement de destination, n'est pas autorisées.</li> </ul>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U..
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u></p>	<p>Dans les périmètres de parcs et jardins à préserver, <u>seules sont autorisées l'extension ou la réalisation d'annexes des constructions existantes</u>, à condition que l'emprise au sol totale des constructions nouvelles dans le périmètre à préserver (sans compter les piscines) n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>B/ L'architecture civile monumentale</u></p> <p><u>C/ L'architecture religieuse</u></p> <p><u>D/ Le patrimoine agricole</u></p>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.</p> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),</li> <li>- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,</li> <li>- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,</li> <li>- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.</u></p> <p>Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u></p> <p><u>F/ Le patrimoine mémoriel</u></p>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes et les biens,</li> <li>- soit de déplacement de l'élément sur un autre site, dans un objectif de sécurité ou de mise en valeur.</li> </ul> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments</u> doivent respecter leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, en mettant en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</p> <p><u>Les espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé,</u> doivent bénéficier d'un traitement de qualité adapté aux caractéristiques patrimoniales de l'élément et à sa mise en valeur depuis les voies et espaces publics.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>G/ Le patrimoine paysager</u></p>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit,</u> sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence,</u> ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>H/ Les hameaux remarquables</u></p>	<p><b>Les projets de constructions et d'aménagements</b> doivent veiller à la qualité de leur intégration dans le contexte bâti, architectural et agricole du hameau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas de constructions de premier plan le long des voies et des espaces collectifs (publics ou sous forme de cours communes), <u>respecter la volumétrie générale du bâti ancien environnant ainsi que son organisation traditionnelle</u> (en termes de continuités ou discontinuités, d'alignements stricts ou variables, de reculs et de traitement de l'interface terrain/voie) ;</li> <li>- <u>inscrire les constructions nouvelles en tenant compte des spécificités du site d'implantation</u>, notamment par l'adaptation du projet à la pente et par la prise en considération des vues lointaines en direction et depuis le hameau protégé ;</li> <li>- <u>porter une attention particulière à l'harmonisation des façades nouvelles ou ravalées avec l'aspect des façades du bâti ancien environnant</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>. en mettant en œuvre des couleurs et aspects de matériaux de rendu similaire aux techniques traditionnelles locales (pierre, brique, enduits, bois),</li> <li>. en respectant la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres)</li> </ul> </li> <li>- <u>conserver et restaurer les clôtures anciennes de qualité patrimoniale</u>, murs en pierre ou grilles en fer forgé. Dans les autres cas, privilégier les haies mixtes bocagères en limite d'espaces agricoles et forestiers.</li> </ul> <p><b>Les aménagements d'espaces collectifs et de voies, publiques ou privées</b>, doivent respecter et mettre en valeur le caractère rural et remarquable des sites de hameaux identifiés, en évitant la mise en œuvre d'un vocabulaire trop "urbain" :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>limiter au maximum les espaces imperméabilisés</u> (bitumés ou bétonnés) et la largeur des chaussées de voies, dès lors qu'ils ne répondent pas à un impératif de sécurité ou de stabilité ;</li> <li>- <u>privilégier les surfaces en herbe et le traitement discret</u> (bordures, matériaux ou marquages au sol, dispositifs de collecte des eaux pluviales ...) des espaces libres non dédiés à la circulation automobile ;</li> <li>- le cas échéant, <u>prévoir une mise en valeur particulière</u> pour les espaces, bâtiments et sites de petit patrimoine, emblématiques du hameau ;</li> <li>- <u>masquer ou intégrer au maximum</u>, par des végétaux ou par d'autres dispositifs, les installations techniques potentiellement dévalorisantes dans le contexte du hameau (tels que transformateurs électriques, points de collecte des déchets, réseaux aériens ...).</li> </ul>

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :

- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
- 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
- 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'exploitation agricole, les distances indiquées ci-dessus sont portées à 10 mètres minimum, sauf si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manœuvres aisées de demi-tour des véhicules poids-lourds sur le terrain d'implantation.

**B. Règles particulières :**

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 20 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux. Cette distance peut être réduite à 10 mètres minimum en cas d'exigence fonctionnelle pour le service public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la distance de recul minimal.
- Dans ce cas, une extension ou une annexe contiguë pourra être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci. La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

**4.1.3 Conditions d'application des règles**

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière:
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").

### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

#### **4.3.1 Règles générales :**

- ❑ L'implantation entre constructions non contiguës doit respecter une distance minimale de 4 mètres dans les cas suivants :
  - entre constructions à destination d'habitation, y compris les annexes (à l'exception des piscines),
  - entre une construction à destination d'habitation, y compris les annexes (à l'exception des piscines), et une construction affectée à une autre destination.
  
- ❑ Les annexes d'habitations doivent être situées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées (distance la plus proche mesurée entre façades, ou depuis le bord pour les piscines).

Cette distance peut être toutefois être augmentée :

  - pour tenir compte des contraintes liées à l'aire d'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
  - si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (tel que box pour chevaux, abri pour volailles ...),
  - si cela permet la conservation d'un élément ou ensemble végétal remarquable existant, la conservation d'un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi ou par une autre réglementation, et/ou si cela permet de préserver la qualité des vues sur celui-ci.

#### **4.3.2 Conditions d'application des règles :**

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
- dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (non compté les piscines) ne doit pas excéder les maximum précisés ci-dessous selon la zone et selon les cas de constructions.

Zones	Cas de constructions	Emprise au sol maximum
A et Ap	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les annexes accolées, d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Extension limitée à 50% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)
	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les annexes accolées, d'une emprise au sol existante supérieure à 100 m <sup>2</sup>	Extension limitée à 30% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)
	Annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, non accolées à un bâtiment principal	80 m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour l'ensemble des constructions et des extensions d'annexes non accolées réalisées sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi  avec 50 m <sup>2</sup> maximum par bâtiment (en cas de construction nouvelle ou en comprenant l'emprise au sol existante en cas d'extension)
Ap	Bâtiments agricoles	maximum de 1000 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par construction, sauf pour les serres de production agricole
A	Autres constructions	Non réglementé

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règles générales :

La hauteur des constructions à destination d'habitation non intégrées dans le volume d'un bâtiment agricole, et des constructions de service public ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder :

- 7 mètres au sommet de la façade,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes d'habitation non contigües aux constructions principales ne doit pas excéder :

- 3 mètres au sommet de la façade,
- 3,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- 4,5 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder :

- 9 mètres au sommet de la façade,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

## 5.2.2 Règles particulières

La hauteur des constructions implantées en limite(s) séparative(s) doit s'inscrire dans un gabarit maximum. Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales pourra être admise :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- du fait d'exigences fonctionnelles pour les réseaux de service public ou d'intérêt collectif,
- du fait d'exigences fonctionnelles pour l'exploitation agricole et dont la justification serait reconnue.

La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires dédiés à de l'autoconsommation au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti identifiés et protégés par le PLUi (catégories B/, C/, D/, E/ et F/).

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

### 6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES

#### 6.2.1 Aspect des toitures

##### ▪ Toits en pente :

Les toitures à pente (supérieure à 5%) doivent faire partie de la composition architecturale du projet et ne doivent pas être masquée par des acrotères disproportionnées.

Les toitures seront à 2 pans minimum

Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.

Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.

Des pentes différentes pourront être acceptées :

- pour des petits éléments lié à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitant des adaptations particulières de la construction.

Dans les cas de constructions à destination "d'habitation", les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.

Toutefois, dans ces cas, d'autres aspects de couverture sont admis s'ils sont en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée.

Dans les cas des autres constructions admises dans les zones, les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux d'aspect tuiles canal, de couleur terre cuite naturelle,
- soit en matériaux d'aspect fibrociment, bitumineux ou bac acier, de teinte mate et de tonalités foncées ou neutres (brun, gris, rouge vieilli, chocolat ...)
- d'autres aspects de couverture en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée.

#### ▪ Toits terrasse et toits à pente faible :

Les toitures en terrasse ou à faible pente (moins de 5%) sont autorisées sous réserve de bonne intégration architecturale du projet dans son environnement :

- pour les annexes,
- pour les constructions principales, à condition que la surface des toitures terrasses soit mesurée au regard de la surface totale de toiture,
- pour les extensions de toits terrasse existants.

Le cas échéant, il faudra :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions.
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

#### ▪ Exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas

- aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines,
- aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

### **6.2.2 Aspect des façades et des menuiseries**

#### ▪ Aspect général des façades :

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

Les façades des constructions à destination d'exploitation agricole d'une longueur de 40 mètres ou plus sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent faire l'objet d'un traitement fractionné (par l'adjonction d'ouvertures, les couleurs utilisées ou l'aspect des matériaux utilisés en façade), soit être accompagnées de plantation d'arbres ou arbustes permettant d'atténuer leur opacité.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

▪ Aspect et couleur des revêtements de façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les revêtements de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect pierre ou briques appareillées, soit traités en bardage ou placage de matériaux d'un aspect (par son mode de mise en œuvre et sa couleur) compatible avec le milieu urbain environnant.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

La couleur blanche est interdite (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016) ainsi que les enduits d'aspect ciment non teinté.

Toutefois, si cela ne nuit pas à la qualité du paysage environnant, le choix d'autres couleurs d'enduits que celles indiquées ci-dessus est admis :

- sur de petites surfaces de façade,
- dans un objectif de mise en valeur de la destination particulière de la construction (tel qu'un équipement public ...),
- en cohérence la conception architecturale de création choisie pour la construction (béton bruts ou teintés dans la masse ...),
- dans le respect de l'architecture ancienne de la ou des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, les couleurs des façades seront de teinte mate et de tonalités foncées ou neutres (brun, gris, rouge vieilli, chocolat...).

Dans les zones Ap, les bâtiments seront préférablement recouvert de bardage d'aspect bois naturel, posé verticalement. D'autres aspects de bardage, de teinte sombre, pourront être autorisés à condition d'être accompagnés par un aménagement paysager.

De manière générale, les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique,
- d'aspect métallique non teinté.

▪ Aspect des menuiseries

D'une façon générale, la répartition et la proportion des ouvertures devra présenter une composition équilibrée de la façade. L'harmonie des couleurs des menuiseries entre elles et avec les façades sera recherchée.

Dans le cas du changement de destination des bâtiments désignés au Document graphique du règlement, et sauf s'ils sont déjà présents sur le bâtiment d'origine, sont interdits en menuiseries vues de l'espace public :

- les menuiseries d'aspect plastique type PVC et/ou de coloris blanc pur,
- les volets roulants avec coffres extérieurs apparents.

### 6.2.3 Dispositions particulières selon la nature des projets de constructions

▪ Constructions de qualité architecturale revendiquée :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de qualité revendiquée et explicitée, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.

Dans ce cas, la qualité architecturale du projet et la pertinence de son intégration au regard de son environnement bâti et paysager devront être décrits et argumentés dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, de façon à justifier les partis architecturaux proposés.

▪ Constructions annexes non contigües aux constructions principales :

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) devront présenter des matériaux d'aspect et de couleur homogènes avec ceux du bâtiment principal, de façon à former un ensemble cohérent.

Les annexes construites en matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est inférieure ou égale à 4,5 mètres, peuvent recevoir des couvertures de toitures d'aspect fibrociment ou bitumineux, ainsi que des façades d'aspect métallique teinté ou de bardage bois.

### **6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, ainsi que la qualité d'insertion des projets dans les périmètres de quartiers ("hameaux remarquables") identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XXème siècle) doivent respecter le caractère original de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

### **6.4. REALISATION DES CLOTURES**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures de terrains agricoles.

#### **6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques**

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

#### 6.4.2 Clôtures en limites séparatives

La clôture doit être composée soit d'une grille droite ou d'un grillage, éventuellement doublée d'une haie vive, soit d'une haie vive seule éventuellement doublée d'un treillage métallique.

Toutefois, sur les limites entre terrains bâtis, d'habitation ou d'exploitation agricole, la réalisation d'un mur plein ou d'une palissade en clôture est autorisée

- soit pour se protéger des vis-à-vis sur des baies, terrasses ou piscines, sur une distance maximum de 15 mètres pour l'ensemble de l'unité foncière.
- soit pour limiter ou éviter des nuisances ou un risque de salubrité ou de sécurité, liés à une exploitation agricole vis-à-vis d'un terrain déjà bâti limitrophe.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

#### 6.4.3 Aspects des clôtures

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront préférentiellement composées de matériaux d'aspect bois, ou éventuellement d'un autre aspect compatible avec le paysage rural environnant.

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

#### 6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil de bâtiments d'exploitation agricole ou d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'une exploitation agricole.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les projets de construction ou d'installation neuve doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans les paysages ruraux et naturels, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement et en prenant en compte les perspectives paysagères.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères structurantes et de la topographie naturelle,

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Choix des essences végétales sur les terrains destinés à la construction :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org* pour des listes d'espèces allergisantes).

## 7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE

Dans le cas de terrains d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone et par superficie de terrain de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre
A et Ap	≤ 1500 m <sup>2</sup>	60 %
	> 1500 m <sup>2</sup>	65 %

## 7.3. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES

Dans la zone Ap, les aires de dépôt et de stockage doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	2 places par logement
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	1 place pour 5 couverts
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

## SECTION 3 –EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

###### ▪ Dimensions

Les accès et bandes d'accès auront une largeur minimum de 3 mètres.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies par la voie.

###### ▪ Dimensions

Les voies à créer doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagé si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

### 10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## 10.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ALa, ALb, ALc, Ax, Axa, Ah

### CARACTERE DES ZONES

Les zones ALa, ALb, ALc (et son sous-secteur ALcn), Ax, Axa et Ah sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ("STECAL") localisés dans les espaces ruraux à dominante agricole, dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone ALa couvre les sites d'accueils et d'activités d'agrotourisme, dans le cadre notamment de centres équestres, de la diversification d'activité d'exploitations agricoles, de la valorisation de sites de patrimoine bâti en contexte rural ...
- La zone ALb couvre les sites d'attractions touristiques (sites animaliers, monuments bâtis ou naturels ...), sur lesquels doivent être prévus les aménagements et locaux nécessaires à l'accueil de visiteurs et au fonctionnement des sites.
- La zone ALc couvre les sites d'hébergements touristiques, sous la forme d'aménagements de campings, d'ensembles de gîtes ou d'habitat léger de loisirs, ou d'habitat léger démontable. Le sous-secteur ALcn correspond à un STECAL dont la surface a été fortement limitée et dont le périmètre a été fixé au plus près de la zone d'implantation des constructions projetées.
- La zone Ax couvre les sites d'activités isolées et de taille limitée des secteurs secondaires ou tertiaires, dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions.
- La zone Axa couvre le site de stockage de déchets inertes à Pujols.
- La zone Ah, couvre un site à Castella pour permettre le déplacement dans le même secteur d'une habitation démolie pour l'aménagement de la RN n°21

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

#### Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans les zones ALa, ALb, ALc :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans les zones Ax et Axa :**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans la zone Ah:**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### □ Dans les zones ALa, ALb, ALc :

#### ▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au développement des exploitations agricoles existantes sur le site de zone ALa, ALb ou ALc considéré.

Dans le cas d'un établissement agricole comprenant des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers), la surface de vente de ces locaux commerciaux doit être inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de l'activité, et inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

#### ▪ Conditions applicables à la destination "Logement" :

Dans les zones ALa, ALb et ALc, sont admises l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site,
- l'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière, et sera conforme aux limites d'emprise au sol et de hauteur prescrites aux articles 5.1 et 5.2 suivants.

Les changements de destination de bâtiments existants prévus à l'article 3.1 suivant sont autorisés.

Dans la zone ALc, est également admise la construction nouvelle d'un logement par site, y compris ses annexes, lorsque celui-ci est destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site d'hébergements touristiques, dans les conditions suivantes :

- la surface de plancher totale du logement sera inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- l'emprise au sol totale des annexes sera inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "Restauration" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises aux conditions cumulatives suivantes :

- ces sous-destinations doivent être nécessaires à la création, au fonctionnement ou au développement du site d'activités et d'hébergements de tourisme et/ou loisirs considéré,
- le volume et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec l'environnement agricole ou naturel dans lequel elles s'insèrent,
- la surface de plancher totale affectée à ces sous-destinations doit être inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises en zones ALa et ALc uniquement (hors zone ALb), aux conditions suivantes :

- dans la zone ALa, les hébergements doivent être réalisés sous la forme de gîtes ou chambres d'hôtes (ou autre forme d'hébergement similaire) intégrés au volume des bâtiments existants ou réalisés par extension de ceux-ci ;
- dans la zone ALc, les hébergements doivent être réalisés :
  - . soit sous la forme de gîtes ou de chambres d'hôtes (ou autre forme d'hébergement similaire),
  - . soit dans le cadre d'opérations et d'aménagements d'aires destinées au camping-caravaning, à l'habitat léger démontable (yourte, tipi ...), aux résidences mobiles de loisirs intégrées à l'environnement (roulottes ...) ou à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL),
  - . soit sous la forme d'hébergements hôteliers, dans le cadre d'un changement de destination de constructions existantes et/ou dans le cadre de l'extension de constructions existantes qui sera limitée à 20% de l'emprise au sol ou de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- les constructions ou aménagements projetés doivent prévoir des conditions d'équipements et des dessertes en réseaux suffisantes pour les hébergements à implanter :
  - . un chauffage et/ou des dispositifs d'isolation thermique adaptés au regard de la période d'occupation prévisionnelle des hébergements (sauf pour le camping-caravaning),
  - . une installation intérieure d'alimentation en eau potable dans le cas de HLL, ou une possibilité d'accès au réseau d'eau potable par raccordement individualisé ou par locaux sanitaires communs dans les autres cas,
  - . une évacuation des eaux usées conforme à la réglementation, collective si le terrain peut être raccordé au réseau public d'assainissement existant ou prévu, semi-collective ou individuelle dans le cas contraire,
  - . une desserte suffisante en énergie, soit par raccordement au réseau de distribution électrique existant ou le cas renforcé dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme, soit par des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés sur le terrain d'opération,
  - . les équipements ou aménagements nécessaires au bon fonctionnement des sites : réceptacles permettant de recevoir les déchets engendrés par les usagers, espace de stationnement d'attente avant ouverture du site ...

□ **Dans la zone Ax :**

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition d'être nécessaire au fonctionnement ou au développement des exploitations agricoles existantes sur le site de zone Ax considéré.

Dans le cas d'un établissement agricole comprenant des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers), la surface de vente de ces locaux commerciaux doit être inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de l'activité, et inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

▪ *Conditions applicables à la destination "Logement" :*

Seules sont admises l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site,
- l'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière, et sera conforme aux limites d'emprise au sol et de hauteur prescrites aux articles 5.1 et 5.2 suivants.

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Commerce de gros", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Industrie", "Entrepôt" et "Bureau" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises aux conditions cumulatives suivantes :

- Le projet doit être destiné au développement des activités déjà implantées sur le site de zone Ax considéré, ou bien à la mise aux normes ou l'amélioration des conditions d'exercice de ces activités. Toutefois, cette condition ne s'applique pas en cas d'implantation d'une activité dans un ou des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, et accompagné ou non d'un aménagement ou d'une extension des dits bâtiments ;
- Le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique ;
- L'emprise au sol créée à compter de la date d'approbation du PLUi, ne peut excéder l'emprise au sol qui préexistait avant cette date, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires. La surface de plancher créée à compter de la date d'approbation du PLUi, ne peut excéder le double de la surface de plancher qui préexistait avant cette date, dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires. Ces limites de surface de plancher et d'emprise au sol s'appliquent par unité foncière. En cas de création ou de modification des limites d'une unité foncière après la date d'approbation du PLUi, il sera pris en compte la surface de plancher et l'emprise au sol qui préexistaient sur les terrains concernés ;
- Dans le cas de constructions nouvelles, d'extensions ou changements de destination de constructions existantes à destination d'Artisanat et commerce de détail, ainsi que dans le cas de l'installation d'un nouveau commerce ou d'une modification d'un commerce existant, le projet doit respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).
- Dans le cas d'un établissement industriel comprenant des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers), la surface de vente de ces locaux commerciaux doit être inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de l'activité, et inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

❑ **Dans la zone Axa :**

Seuls sont admis l'aménagement, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes pour les sous-destinations "*Industrie*" ou "*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*", ainsi que les installations et ouvrages divers nécessaires au fonctionnement de l'activité de stockage de déchets inertes.

❑ **Dans la zone Ah :**

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :*

Seule est admise le changement de destination et l'extension des constructions existantes pour cette sous-destination, aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage,
- L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLUi. Les extensions limitées successives sont interdites si elles aboutissent, quel que soit le délai, à un dépassement de plus de 30% de la surface de plancher initiale.

Si l'établissement agricole concerné comprend des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers) dont la surface de vente représente 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité, ou qui représentent une surface de vente de 200 m<sup>2</sup> ou plus, les créations, extensions ou modifications portant sur ces surfaces commerciales doivent respecter les dispositions prévues aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales" du PLUi (pièce 5.4).

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Logement" et « Entrepôt » :*

Sont admis la construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées aux habitations, aux conditions suivantes :

- Le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site,
- La surface de plancher totale par unité foncière et par sous-destination sera limitée à 250 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	

Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		X
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars		X

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" dans les zones ALa, Alb, Alc, Ax et Ah :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- soit à la mise en œuvre de mesures de conservation, de compensation ou de restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" dans la zone Axa :*

Seuls sont admis les exhaussements de sols liés à l'activité de stockage de déchets inertes.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont admises dans la zone Ax uniquement aux conditions suivantes :

- l'aire doit être directement liée à l'exercice des activités implantées dans la zone Ax considérée,
- l'aire doit être disposée, aménagée et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter son impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.

De plus dans les différentes zones, les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

▪ *Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est interdite dans la zone Axa ;

Dans les zones ALa, ALb, ALc, Ax et Ah, l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :

- l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées sur le même terrain d'assiette.
- L'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLUi ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables à "l'aménagement de parc d'attractions ou de golf" :*

Les aménagements de parc d'attractions (hors aménagement de golfs) sont admis en zone ALb uniquement, à condition :

- d'être nécessaires au développement des activités touristiques et de loisirs du site de zone ALb considéré,
- les aménagements et installations projetés, du fait de leur volume, de l'importance de leur surface ou de leur visibilité, ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation,
- les constructions ou aménagements projetés doivent prévoir des conditions d'équipements permettant un bon fonctionnement des sites (réceptacles permettant de recevoir les déchets engendrés par les usagers, espace de stationnement d'attente avant ouverture du site ...).

▪ *Conditions applicables aux "Aires d'étape ou aires de services des camping-cars" :*

L'aménagement d'aires d'accueil des campings-cars est admis uniquement en zones ALa et ALc et aux conditions suivantes :

- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation ;
- En zone ALa, le nombre d'emplacements de camping-cars est limité à 6 et le projet doit être lié à une activité d'agritourisme.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	<p>Le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,</li> <li>• la destination projetée doit être Habitation,</li> <li>• le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site environnant,</li> <li>• le changement de destination doit préserver les qualités architecturales du bâtiment, lorsque celui-ci constitue un élément caractéristique de l'architecture locale ancienne (telle qu'une grange ...), et mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer ces qualités architecturales,</li> <li>• La démolition-reconstruction des bâtiments désignés, dans l'optique de leur changement de destination, n'est pas autorisées.</li> </ul>
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant

Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U..
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>B/ L'architecture civile monumentale</u> <u>C/ L'architecture religieuse</u> <u>D/ Le patrimoine agricole</u>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.</p> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments</u> doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),</li> <li>- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs</u> doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,</li> <li>- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,</li> <li>- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés</u> sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.</p> <p>Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u> <u>F/ Le patrimoine mémoriel</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>G/ Le patrimoine paysager</u>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit</u>, sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence</u>, ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>H/ Les hameaux remarquables</u>	Néant

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :

- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
- 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
- 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

Toutefois, en zone Ax, dans le cas de constructions à destination d'exploitation agricole, d'activités de commerce de gros, d'activité industrielle ou d'entrepôt, les distances indiquées ci-dessus sont portées à 10 mètres minimum, sauf si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manoeuvres aisées de demi-tour des véhicules poids-lourds sur le terrain d'implantation.

**B. Règles particulières :**

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 20 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux. Cette distance peut être réduite à 10 mètres minimum en cas d'exigence fonctionnelle pour le service public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la distance de recul minimal.
- Dans ce cas, une extension ou une annexe contiguë pourra être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci. La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

**4.1.3 Conditions d'application des règles**

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

**4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****4.2.1 Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites

séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- dans les zones Ax et Axa, à 5 mètres,
- dans les zones ALa, ALb et ALc, et Ah :
  - . soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
  - . soit à 3 mètres dans les autres cas,

#### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

#### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").

### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

#### **4.3.1 Règles générales :**

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.

#### **4.3.2 Règles particulières :**

Une implantation différente est admise :

- pour les constructions d'exploitation agricole lorsque des exigences fonctionnelles ou réglementaire le justifie,
- pour les constructions annexes d'habitations ou d'activités. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

#### **4.3.3 Conditions d'application des règles :**

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
- dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions et annexes d'habitations (non compté les piscines) non nécessaires à l'exploitation agricole, ne doit pas excéder les maximum précisés ci-dessous.

Zones	Cas de constructions	Emprise au sol maximum
ALa ALb ALc Ax	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les annexes accolées, d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Extension limitée à 50% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)
	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les annexes accolées, d'une emprise au sol existante supérieure à 100 m <sup>2</sup>	Extension limitée à 30% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)
	Annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, non accolées à un bâtiment principal	80 m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour l'ensemble des constructions et des extensions d'annexes non accolées réalisées sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi  avec 50 m <sup>2</sup> maximum par bâtiment (en cas de construction nouvelle ou en comprenant l'emprise au sol existante en cas d'extension)

L'emprise au sol des constructions (non compté les piscines) ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
ALa	Toutes superficies	20 %
ALb	Toutes superficies	20 %
ALc	Toutes superficies	20 %
ALcn	Toutes superficies	80 %
Ax	Toutes superficies	50 %
Axa	Toutes superficies	5 %
Ah	Toutes superficies	50%

## 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 5.2.1 Règles générales :

- Dans les zones ALa, ALb et ALc, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
  - 7 mètres au sommet de la façade,
  - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
  - 9 mètres au faîtage.
  
- Dans la zone Ax et Ah, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
  - 7 mètres au sommet de la façade ou 7,5 m au sommet de l'acrotère, et 9 mètres au faîtage pour les constructions de la sous-destination "logement",
  - 9 mètres au sommet de la façade ou de l'acrotère pour les autres constructions.
  
- Dans la zone Axa, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 7,5 mètres au sommet de la façade ou de l'acrotère.

### 5.2.2 Règles particulières

La hauteur des constructions implantées en limite(s) séparative(s) doit s'inscrire dans un gabarit maximum. Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales pourra être admise :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
- du fait d'exigences fonctionnelles ou techniques pour des constructions d'activités et dont la justification serait reconnue.

Dans les zones ALa, ALb et ALc, les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux constructions et installations sportives ou de loisirs destinées à être implantées dans le couvert boisé (cabanes dans les arbres, accrobranche, ...).

La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires dédiés à de l'autoconsommation au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti identifiés et protégés par le PLUi (catégories B/, C/, D/, E/ et F/).

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

Les dispositions suivantes de l'article 6 ne s'appliquent aux constructions implantées en zone Ng.

### 6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES

#### 6.2.1 Aspect des toitures

##### ▪ Toits en pente :

Les toitures à pente (supérieure à 5%) doivent faire partie de la composition architecturale du projet et ne doivent pas être masquée par des acrotères disproportionnées.

Les toitures seront à 2 pans minimum

Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.

Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.

Des pentes différentes pourront être acceptées :

- pour des petits éléments lié à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitant des adaptations particulières de la construction,
- pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, pour les constructions d'exploitation agricole, et pour les constructions d'activités du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

Dans les cas de constructions à destination "d'habitation" ou "d'hébergement hôtelier et touristique", Les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.

Toutefois, dans ces cas, d'autres aspects de couverture sont admis :

- s'ils sont en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée,
- s'ils sont en cohérence avec le projet architectural d'ensemble choisi pour le site de zone ALa, ALb ou ALc, et sous réserve d'être compatible avec le paysage rural environnant.

Dans les cas des autres constructions admises dans les zones, les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux d'aspect tuiles canal, de couleur terre cuite naturelle,
- soit en matériaux d'aspect fibrociment, bitumineux ou bac acier, de teinte mate et de tonalités foncées ou neutres (brun, gris, rouge vieilli, chocolat ...)
- d'autres aspects de couverture en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée.

#### ▪ Toits terrasse et toits à pente faible:

Les toitures en terrasse ou à faible pente (moins de 5%) sont autorisées sous réserve de bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.

Le cas échéant, il faudra :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions.
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

#### ▪ Exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

### **6.2.2 Aspect des façades et des menuiseries**

#### ▪ Aspect général des façades :

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

Les façades des constructions d'une longueur de 40 mètres ou plus sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent faire l'objet d'un traitement fractionné (par l'adjonction d'ouvertures, les couleurs utilisées ou l'aspect des matériaux utilisés en façade), soit être accompagnées de plantation d'arbres ou arbustes permettant d'atténuer leur opacité.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

#### ▪ Aspect et couleur des revêtements de façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les revêtements de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect pierre ou briques appareillées, soit traités en bardage ou placage de matériaux d'un aspect (par son mode de mise en œuvre et sa couleur) compatible avec le milieu urbain environnant.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

La couleur blanche est interdite (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016) ainsi que les enduits d'aspect ciment non teinté.

Toutefois, si cela ne nuit pas à la qualité du paysage environnant, le choix d'autres couleurs d'enduits que celles indiquées ci-dessus est admis :

- sur de petites surfaces de façade,
- en cohérence la conception architecturale de création choisie pour la construction (béton bruts ou teints dans la masse ...),
- dans le respect de l'architecture ancienne de la ou des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments d'activités, de services ou d'exploitation agricole, les couleurs des façades seront de teinte mate et de tonalités foncées ou neutres (brun, gris, rouge vieilli, chocolat...).

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique,
- d'aspect métallique non teinté.

#### ▪ Aspect des menuiseries

D'une façon générale, la répartition et la proportion des ouvertures devra présenter une composition équilibrée de la façade. L'harmonie des couleurs des menuiseries entre elles et avec les façades sera recherchée.

### 6.2.3 Dispositions particulières selon la nature des projets de constructions

#### ▪ Constructions de qualité architecturale revendiquée :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de qualité revendiquée et explicitée, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.

Dans ce cas, la qualité architecturale du projet et la pertinence de son intégration au regard de son environnement bâti et paysager devront être décrits et argumentés dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, de façon à justifier les partis architecturaux proposés.

#### ▪ Constructions annexes non contiguës aux constructions principales :

Les constructions annexes devront présenter des matériaux d'aspect et de couleur homogènes avec ceux du bâtiment principal, de façon à former un ensemble cohérent.

Les annexes construites en matériaux de fortune sont interdites.

## 6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

## **6.4. REALISATION DES CLOTURES**

### **6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques**

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser :

- 1,50 mètre en zone ALa, Alb, Alc et Ah,
- 1,80 mètre en zone Ax,
- 2 mètres en zone Axa

### **6.4.2 Clôtures en limites séparatives**

En zone Ax uniquement, la clôture devra être composée :

- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage,
- soit d'une grille droite ou d'un grillage.

Dans les autres zones, la clôture devra être composée d'une grille droite ou d'un grillage.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Pour se protéger des vis-à-vis sur des baies, terrasses ou piscines, et uniquement sur les parties nécessaires, la réalisation d'un mur plein ou d'une palissade en clôture est autorisée.

### **6.4.3 Aspects des clôtures**

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront préférentiellement composées de matériaux d'aspect bois, ou éventuellement d'un autre aspect compatible avec le paysage rural environnant.

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

#### 6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil de bâtiments d'exploitation agricole, d'activités ou d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'une activité ou d'une exploitation agricole.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique.

En zone Ax, cette disposition s'applique également en limite des zones U et AU destinées principalement à l'habitat.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle,
- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie le cas échéant pour le site concerné.

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de

stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

#### Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet *vegetation-en-ville.org* pour des listes d'espèces allergisantes).

### **7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE**

Dans le cadre des projets de construction neuve ou d'extension des constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone et par superficie de terrain de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre
ALa	Toutes superficies	50 %
ALb	Toutes superficies	30 %
ALc	Toutes superficies	40 %
ALcn	Toutes superficies	Non réglementé
Ax	Toutes superficies	20 %
Axa	Toutes superficies	Non réglementé
Ah	Toutes superficies	30%

### **7.3. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES**

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers, y compris pour le stationnement et la manœuvre d'un bus dans le cas de parc d'attraction ou d'équipements touristiques, si cela s'avère nécessaire.

Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 5 couverts
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé

	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Obligations minimales (sauf indication)</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

### 8.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'opération

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

- Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Dimensions

Les accès et bandes d'accès auront une largeur minimum de 3 mètres.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

- Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies par la voie.

- Dimensions

Les voies à créer doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagée si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

#### **10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### **10.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOVELABLE**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Np et Nm

### CARACTERE DES ZONES

Les zones N, Np et Nm sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison :

- soit de la qualité et de l'intérêt de milieux naturels participant aux trames vertes et bleues du territoire, ou de la nécessité de les restaurer,
- soit de la qualité et de l'intérêt particulier de paysages et sites à caractère naturel et forestier,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de la nécessité de prévenir les aléas et l'augmentation des risques, notamment d'inondation,
- soit de leur caractère d'espaces naturels non ou très peu bâtis.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone N désigne les espaces de protection d'espaces naturels et d'exploitation forestière, comprenant du bâti non agricole existant, de façon isolée ou en petits ensembles diffus,
- La zone Np désigne les espaces de protection particulière de milieux et de paysages naturels.
- La zone Nm désigne les espaces correspondants aux emprises militaires de manœuvres, sur les territoires de La Croix Blanche, Laroque Timbaut et Monbalen.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans les zones N et Nm :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

### ☐ Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans la zone Np :

Seules sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides répertoriés par le PLUi ou par un autre document, et des paysages.

L'intégration paysagère des nouveaux réseaux aériens et volumes bâtis (tels que transformateurs ...) devra faire l'objet d'une attention particulière, dans le choix de leur implantation et de leur aspect (matériaux, couleur, hauteur), dans le but de limiter le plus possible leur impact visuel.

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ☐ Dans les zones N et Nm :

#### ▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes :

- Le projet doit être nécessaire au fonctionnement ou au développement d'une exploitation agricole existante sur le site considéré.  
De manière générale, l'implantation des constructions et installations agricoles nouvelles au plus près des bâtiments principaux existants, ou en extension de ceux-ci, sera recherchée.  
Une implantation distante des bâtiments principaux existants pourra être admise si elle est justifiée par des exigences réglementaires ou par des exigences fonctionnelles pour l'exploitation agricole, et à condition de ne pas remettre en cause la vocation forestière de terrains.
- Dans le cas d'un établissement agricole comprenant des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers), la surface de vente de ces locaux commerciaux doit être inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de l'activité, et inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la diversification économique de l'exploitation agricole, il est admis l'aménagement d'une offre d'hébergements touristiques d'une capacité d'accueil limitée à 6 emplacements maximum, sous la forme d'une aire de plein-air (de type "camping à la ferme") ou de chambres d'hôtes intégrées dans les bâtiments existantes de l'exploitation.

Dans tous les cas, l'implantation choisie ne doit pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

#### ▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation forestière" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition d'être nécessaire à la valorisation ou à l'entretien des espaces forestiers, et à condition de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

#### ▪ Conditions applicables à la destination "Habitation" :

Seules sont admis :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - l'extension des bâtiments principaux d'habitation sera limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière, et sera conforme aux limites d'emprise au sol et de hauteur prescrites aux articles 5.1 et 5.2 suivants,
  - l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des annexes nouvelles ou faisant l'objet d'une extension seront conformes aux dispositions des articles 4.3, 5.1 et 5.2 suivants.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole.

- La destination d'habitation dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants prévus à l'article 3.1 suivant.
- *Conditions applicables aux sous-destinations "Restauration", "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Hébergement hôtelier et touristique", "Industrie", "Entrepôt", "Bureau" :*

Ces sous-destinations sont uniquement admises dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants prévus à l'article 3.1 suivant.

De plus, pour la sous-destination Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, seules sont autorisées les activités, dont la présence en milieu naturel est rendue nécessaire par la nature même de l'activité (activités en lien direct avec les animaux ou avec les espaces agricoles, forestiers ou naturels).

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions neuves, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour ces sous destinations, ainsi que les aménagements, installations et réseaux divers pour ces sous-destinations, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et à condition de ne pas compromettre la sauvegarde des zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars	X	

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits :

- dans la zone Np, sauf impératif lié à des fouilles archéologiques ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans les zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Dans les autres cas, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages, ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation forestière ou agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- soit à la mise en œuvre de mesures de conservation, de compensation ou de restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

### ▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont interdites :

- dans la zone Np,
- dans les zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

Dans les autres cas, les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition :

- d'être directement liées à l'exercice d'une activité agricole ou d'une activité forestière,
- d'être liées aux opérations d'aménagement de la RN21, pour les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels, et pour les mises en dépôts définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements,
- de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d'être situé au plus près des bâtiments d'exploitation dans le cas d'une aire liée à l'activité agricole,
- de s'appuyer sur l'environnement boisé ou arboré existant ou bien de mettre en œuvre des mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour), de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.

### ▪ *Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition :

- d'être uniquement liée à de l'autoconsommation ;
- et que la surface au sol occupée par la totalité des panneaux ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> ;
- Et que ces panneaux soient situés à moins de 20 mètres de la construction qu'ils alimentent.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	<p>Le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement, la destination projetée doit être Habitation, Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Industrie, Entrepôt ou Bureau,</li> <li>- le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site environnant,</li> <li>- dans le cas d'une destination Industrie, Entrepôt ou Bureau, celle-ci ne doit pas générer ou accroître des nuisances pour leur environnement ou le voisinage,</li> <li>- le changement de destination doit préserver les qualités architecturales du bâtiment, lorsque celui-ci constitue un élément caractéristique de l'architecture locale ancienne (telle qu'une grange ...), et mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer ces qualités architecturales,</li> <li>- La démolition-reconstruction des bâtiments désignés, dans l'optique de leur changement de destination, n'est pas autorisée.</li> </ul>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U..
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u></p>	<p>Dans les périmètres de parcs et jardins à préserver, <u>seules sont autorisées l'extension ou la réalisation d'annexes des constructions existantes</u>, à condition que l'emprise au sol totale des constructions nouvelles dans le périmètre à préserver (sans compter les piscines) n'excède pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>B/ L'architecture civile monumentale</u></p> <p><u>C/ L'architecture religieuse</u></p> <p><u>D/ Le patrimoine agricole</u></p>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.</p> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),</li> <li>- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,</li> <li>- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,</li> <li>- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés</u> sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.</p> <p>Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u></p> <p><u>F/ Le patrimoine mémoriel</u></p>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes et les biens,</li> <li>- soit de déplacement de l'élément sur un autre site, dans un objectif de sécurité ou de mise en valeur.</li> </ul> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments</u> doivent respecter leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, en mettant en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</p> <p><u>Les espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé,</u> doivent bénéficier d'un traitement de qualité adapté aux caractéristiques patrimoniales de l'élément et à sa mise en valeur depuis les voies et espaces publics.</p>
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>G/ Le patrimoine paysager</u></p>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit,</u> sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence,</u> ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés :</p> <p><u>H/ Les hameaux remarquables</u></p>	<p><b>Les projets de constructions et d'aménagements</b> doivent veiller à la qualité de leur intégration dans le contexte bâti, architectural et agricole du hameau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas de constructions de premier plan le long des voies et des espaces collectifs (publics ou sous forme de cours communes), <u>respecter la volumétrie générale du bâti ancien environnant ainsi que son organisation traditionnelle</u> (en termes de continuités ou discontinuités, d'alignements stricts ou variables, de reculs et de traitement de l'interface terrain/voie) ;</li> <li>- <u>inscrire les constructions nouvelles en tenant compte des spécificités du site d'implantation</u>, notamment par l'adaptation du projet à la pente et par la prise en considération des vues lointaines en direction et depuis le hameau protégé ;</li> <li>- <u>porter une attention particulière à l'harmonisation des façades nouvelles ou ravalées avec l'aspect des façades du bâti ancien environnant</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>. en mettant en œuvre des couleurs et aspects de matériaux de rendu similaire aux techniques traditionnelles locales (pierre, brique, enduits, bois),</li> <li>. en respectant la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres)</li> </ul> </li> <li>- <u>conserver et restaurer les clôtures anciennes de qualité patrimoniale</u>, murs en pierre ou grilles en fer forgé. Dans les autres cas, privilégier les haies mixtes bocagères en limite d'espaces agricoles et forestiers.</li> </ul> <p><b>Les aménagements d'espaces collectifs et de voies, publiques ou privées</b>, doivent respecter et mettre en valeur le caractère rural et remarquable des sites de hameaux identifiés, en évitant la mise en œuvre d'un vocabulaire trop "urbain" :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>limiter au maximum les espaces imperméabilisés</u> (bitumés ou bétonnés) et la largeur des chaussées de voies, dès lors qu'ils ne répondent pas à un impératif de sécurité ou de stabilité ;</li> <li>- <u>privilégier les surfaces en herbe et le traitement discret</u> (bordures, matériaux ou marquages au sol, dispositifs de collecte des eaux pluviales ...) des espaces libres non dédiés à la circulation automobile ;</li> <li>- le cas échéant, <u>prévoir une mise en valeur particulière</u> pour les espaces, bâtiments et sites de petit patrimoine, emblématiques du hameau ;</li> <li>- <u>masquer ou intégrer au maximum</u>, par des végétaux ou par d'autres dispositifs, les installations techniques potentiellement dévalorisantes dans le contexte du hameau (tels que transformateurs électriques, points de collecte des déchets, réseaux aériens ...).</li> </ul>

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :

- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
- 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
- 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

Toutefois, dans le cas de constructions à destination d'exploitation agricole, les distances indiquées ci-dessus sont portées à 10 mètres minimum, sauf si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manœuvres aisées de demi-tour des véhicules poids-lourds sur le terrain d'implantation.

**B. Règles particulières :**

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 20 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux. Cette distance peut être réduite à 10 mètres minimum en cas d'exigence fonctionnelle pour le service public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la distance de recul minimal.
- Dans ce cas, une extension ou une annexe contiguë pourra être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci. La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

**4.1.3 Conditions d'application des règles**

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").

### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

#### **4.3.1 Règles générales :**

- ❑ L'implantation entre constructions non contiguës doit respecter une distance minimale de 4 mètres dans les cas suivants :
  - entre constructions à destination d'habitation, y compris les annexes (à l'exception des piscines),
  - entre une construction à destination d'habitation, y compris les annexes (à l'exception des piscines), et une construction affectée à une autre destination.
  
- ❑ Les annexes d'habitations doivent être situées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées (distance la plus proche mesurée entre façades, ou depuis le bord pour les piscines).

Cette distance peut être toutefois être augmentée :

  - pour tenir compte des contraintes liées à l'aire d'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
  - si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (tel que box pour chevaux, abri pour volailles ...),
  - si cela permet la conservation d'un élément ou ensemble végétal remarquable existant, la conservation d'un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi ou par une autre réglementation, et/ou si cela permet de préserver la qualité des vues sur celui-ci.

#### **4.3.2 Conditions d'application des règles :**

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
- dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (non compté les piscines) ne doit pas excéder les maximum précisés ci-dessous selon la zone et selon les cas de constructions.

Zones	Cas de constructions	Emprise au sol maximum
N	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les annexes accolées, d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Extension limitée à 50% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)
	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les annexes accolées, d'une emprise au sol existante supérieure à 100 m <sup>2</sup>	Extension limitée à 30% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)
	Annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, non accolées à un bâtiment principal	80 m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour l'ensemble des constructions et des extensions d'annexes non accolées réalisées sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi  avec 50 m <sup>2</sup> maximum par bâtiment (en cas de construction nouvelle ou en comprenant l'emprise au sol existante en cas d'extension)
	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les annexes accolées, d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Extension limitée à 50% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)
Np	Toutes constructions	Non réglementé
Nm	Toutes constructions	Non réglementé

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règles générales :

La hauteur des constructions à destination d'habitation non intégrées dans le volume d'un bâtiment agricole, et des constructions de service public ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder :

- 7 mètres au sommet de la façade,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes d'habitation non contigües aux constructions principales ne doit pas excéder :

- 3 mètres au sommet de la façade,
- 3,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- 4,5 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder :

- 9 mètres au sommet de la façade,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

### 5.2.2 Règles particulières

La hauteur des constructions implantées en limite(s) séparative(s) doit s'inscrire dans un gabarit maximum. Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales pourra être admise :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- du fait d'exigences fonctionnelles pour les réseaux de service public ou d'intérêt collectif,
- du fait d'exigences fonctionnelles pour l'exploitation agricole ou forestière et dont la justification serait reconnue.

La hauteur totale des panneaux photovoltaïques ou solaires dédiés à de l'autoconsommation au sol ne peut pas dépasser 3 mètres.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti identifiés et protégés par le PLUi (catégories B/, C/, D/, E/ et F/).

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

## 6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES

### 6.2.1 Aspect des toitures

#### ▪ Toits en pente :

Les toitures à pente (supérieure à 5%) doivent faire partie de la composition architecturale du projet et ne doivent pas être masquée par des acrotères disproportionnées.

Les toitures seront à 2 pans minimum

Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.

Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.

Des pentes différentes pourront être acceptées :

- pour des petits éléments lié à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitant des adaptations particulières de la construction ;

Dans les cas de constructions à destination "d'habitation", les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.

Toutefois, dans ces cas, d'autres aspects de couverture sont admis s'ils sont en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée.

Dans les cas des autres constructions admises dans les zones, les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux d'aspect tuiles canal, de couleur terre cuite naturelle,
- soit en matériaux d'aspect fibrociment, bitumineux ou bac acier, de teinte mate et de tonalités foncées ou neutres (brun, gris, rouge vieilli, chocolat ...)
- d'autres aspects de couverture en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée.

#### ▪ Toits terrasse et toits à pente faible :

Les toitures en terrasse ou à faible pente (moins de 5%) sont autorisées sous réserve de bonne intégration architecturale du projet dans son environnement :

- pour les annexes,
- pour les constructions principales, à condition que la surface des toitures terrasses soit mesurée au regard de la surface totale de toiture,
- pour les extensions de toits terrasse existants.

Le cas échéant, il faudra :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions.
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

#### ▪ Exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas

- aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines,
- aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

## 6.2.2 Aspect des façades et des menuiseries

### ▪ Aspect général des façades :

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

Les façades des constructions à destination d'exploitation agricole d'une longueur de 40 mètres ou plus sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent faire l'objet d'un traitement fractionné (par l'adjonction d'ouvertures, les couleurs utilisées ou l'aspect des matériaux utilisés en façade), soit être accompagnées de plantation d'arbres ou arbustes permettant d'atténuer leur opacité.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

### ▪ Aspect et couleur des revêtements de façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les revêtements de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect pierre ou briques appareillées, soit traités en bardage ou placage de matériaux d'un aspect (par son mode de mise en œuvre et sa couleur) compatible avec le milieu urbain environnant.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

La couleur blanche est interdite (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016) ainsi que les enduits d'aspect ciment non teinté.

Toutefois, si cela ne nuit pas à la qualité du paysage environnant, le choix d'autres couleurs d'enduits que celles indiquées ci-dessus est admis :

- sur de petites surfaces de façade,
- dans un objectif de mise en valeur de la destination particulière de la construction (tel qu'un équipement public ...),
- en cohérence la conception architecturale de création choisie pour la construction (béton bruts ou teintés dans la masse ...),
- dans le respect de l'architecture ancienne de la ou des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière, les couleurs des façades seront de teinte mate et de tonalités foncées ou neutres (brun, gris, rouge vieilli, chocolat...).

De manière générale, les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique,
- d'aspect métallique non teinté.

### ▪ Aspect des menuiseries

D'une façon générale, la répartition et la proportion des ouvertures devra présenter une composition équilibrée de la façade. L'harmonie des couleurs des menuiseries entre elles et avec les façades sera recherchée.

Dans le cas du changement de destination des bâtiments désignés au Document graphique du règlement, et sauf s'ils sont déjà présents sur le bâtiment d'origine, sont interdits en menuiseries vues de l'espace public :

- les menuiseries d'aspect plastique type PVC et/ou de coloris blanc pur,
- les volets roulants avec coffres extérieurs apparents.

### 6.2.3 Dispositions particulières selon la nature des projets de constructions

- Constructions de qualité architecturale revendiquée :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de qualité revendiquée et explicitée, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.

Dans ce cas, la qualité architecturale du projet et la pertinence de son intégration au regard de son environnement bâti et paysager devront être décrits et argumentés dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, de façon à justifier les partis architecturaux proposés.

- Constructions annexes non contigües aux constructions principales :

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) devront présenter des matériaux d'aspect et de couleur homogènes avec ceux du bâtiment principal, de façon à former un ensemble cohérent.

Les annexes construites en matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est inférieure ou égale à 4,5 mètres, peuvent recevoir des couvertures de toitures d'aspect fibrociment ou bitumineux, ainsi que des façades d'aspect métallique teinté ou de bardage bois.

### 6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, ainsi que la qualité d'insertion des projets dans les périmètres de quartiers ("hameaux remarquables") identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

## 6.4. REALISATION DES CLOTURES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures de terrains agricoles ou forestiers.

### 6.4.1 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté éventuellement d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée,
- soit d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade ajourée.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

### 6.4.2 Clôtures en limites séparatives

La clôture doit être composée soit d'une grille droite ou d'un grillage, éventuellement doublée d'une haie vive, soit d'une haie vive seule éventuellement doublée d'un treillage métallique.

Toutefois, sur les limites entre terrains bâtis, d'habitation, d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière, la réalisation d'un mur plein ou d'une palissade en clôture est autorisée

- soit pour se protéger des vis-à-vis sur des baies, terrasses ou piscines, sur une distance maximum de 15 mètres pour l'ensemble de l'unité foncière.
- soit pour limiter ou éviter des nuisances ou un risque de salubrité ou de sécurité, liés à une exploitation agricole ou forestière vis-à-vis d'un terrain déjà bâti limitrophe.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

### 6.4.3 Aspects des clôtures

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront préférentiellement composées de matériaux d'aspect bois, ou éventuellement d'un autre aspect compatible avec le paysage rural environnant.

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

### 6.4.4 Dispositions particulières

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil de bâtiments d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière, ou d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'une exploitation agricole ou forestière.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les projets de construction ou d'installation neuve doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans les paysages ruraux et naturels, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement et en prenant en compte les perspectives paysagères.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver sur les terrains destinés à la construction peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères structurantes et de la topographie naturelle,

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Choix des essences végétales sur les terrains destinés à la construction :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet [vegetation-en-ville.org](http://vegetation-en-ville.org) pour des listes d'espèces allergisantes).

### 7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE

Dans le cas de terrains d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone et par superficie de terrain de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre
N, Np, Nm	≤ 1500 m <sup>2</sup>	60 %
	> 1500 m <sup>2</sup>	65 %

### 7.3. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES

Les aires de dépôt et de stockage doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter leur impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

#### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	2 places par logement
	Hébergement	1 place par tranche de 2 logements ou chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	1 place pour 5 couverts
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

## SECTION 3 –EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

###### ▪ Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

###### ▪ Dimensions

Les accès et bandes d'accès auront une largeur minimum de 3 mètres.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

###### ▪ Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.

###### ▪ Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies par la voie.

###### ▪ Dimensions

Les voies à créer doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagé si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

### 10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## 10.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENEUVELABLE

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.

## CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ng, NL, NLa, NLb, NLc, Npv

### CARACTERE DES ZONES

La zone Ng couvre les sites destinés aux constructions, installations, aménagements et activités liées à l'exploitation de carrières.

La zone NL est une zone de protection d'espaces à caractère naturel, sur lesquels seuls sont admis des installations et aménagement légers, intégrés à l'environnement, destinés à la mise en valeur des sites et à l'organisation d'activités de loisirs de plein air à vocation de détente et de promenade (tels que parcours de santé, parcours de découverte des milieux, pêche de loisirs, ...).

Les zones NLa, NLb et NLc (et son sous-secteur NLcn) sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ("STECAL") localisés dans les espaces ruraux à dominante naturelle et/ou forestière, dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions.

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone NLa couvre les sites d'accueils et d'activités d'agrotourisme, dans le cadre notamment de centres équestres, de la diversification d'activité d'exploitations agricoles, de la valorisation de sites de patrimoine bâti en contexte rural ...
- La zone NLb couvre les sites d'attractions touristiques (sites animaliers, monuments bâtis ou naturels ...), sur lesquels doivent être prévus les aménagements et locaux nécessaires à l'accueil de visiteurs et au fonctionnement des sites.
- La zone NLc couvre les sites d'hébergements touristiques, sous la forme d'aménagements de campings, d'ensembles de gîtes ou d'habitat léger de loisirs, ou d'habitat léger démontable. Le sous-secteur NLcn correspond à un STECAL dont la surface a été fortement limitée et dont le périmètre a été fixé au plus près de la zone d'implantation des constructions projetées.

La zone Npv est une zone naturelle dans laquelle peut être implanté un parc solaire ou photovoltaïque (autre que les installations répondant aux critères de l'agrivoltaïsme).

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises avec limitations, ou admises sans limitations sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article.

#### Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans la zone Ng :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	X		

☐ **Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans la zone NL :**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

☐ **Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans les zones NLa, NLb, NLc :**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

☐ **Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions dans les zones Npv :**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ☐ Dans la zone Ng :

#### ▪ Conditions applicables aux sous-destinations "Industrie" et "Entrepôt" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations, ainsi que les aménagements de sols et les installations diverses sont admis à condition d'être nécessaire :

- soit à l'exercice d'une activité d'extraction et d'exploitation de matériaux en carrière,
- soit au stockage, à la transformation, au négoce ou au recyclage de matériaux issus de l'exploitation de carrières,
- soit aux travaux de sols mise en œuvre dans le cadre d'un programme de réaménagement de carrière.

### ☐ Dans la zone NL :

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements des sous-destinations "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Équipements sportifs" et "Autres équipement recevant du public" qui sont destinés à la création ou au fonctionnement :

- d'aires de sports et de loisirs de plein-air,
- de locaux de taille limitée et intégrés à l'environnement, nécessaires à l'organisation des activités de sports, de loisirs ou d'animation culturelles (tel que pour le stockage de matériels, l'accueil du public, l'animation et la surveillance du site...),
- d'aires de stationnement et d'ouvrages ou installations légères (appontements, mobilier ...) permettant d'accueillir et de canaliser la fréquentation des sites,
- de cheminements piétons, cycles ou équestres,
- de voies et réseaux publics ou d'intérêt collectif, permettant le raccordement des sites aux réseaux existants, leur desserte générale ou la gestion des eaux pluviales.

Ces constructions, installations et aménagements sont admis à condition :

- de ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides répertoriés par le PLUi ou par un autre document, et des paysages,
- de limiter au maximum les espaces imperméabilisés (bitumés ou bétonnés), dès lors qu'ils ne répondent pas à un impératif de sécurité ou de stabilité.

### ☐ Dans les zones NLa, NLb, NLc :

#### ▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition d'être nécessaire au fonctionnement ou au développement des exploitations agricoles existantes sur le site de zone NLa, NLb ou NLc considéré.

Dans le cas d'un établissement agricole comprenant des locaux porteurs d'une fonction commerciale (locaux en show-room ou destinés à la vente aux particuliers), la surface de vente de ces locaux commerciaux doit être inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de l'activité, et inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

#### ▪ Conditions applicables à la destination "Logement" :

L'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction, l'extension et l'aménagement des annexes liées à ces habitations, sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site,
- l'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur l'unité foncière, et sera conforme aux limites d'emprise au sol et de hauteur prescrites aux articles 5.1 et 5.2 suivants.

Dans la zone NLc, est également admise la construction nouvelle d'un logement par site, y compris ses annexes, lorsque celui-ci est destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site d'hébergements touristiques, dans les conditions suivantes :

- la surface de plancher totale du logement sera inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- l'emprise au sol totale des annexes sera inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et "Restauration" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises aux conditions cumulatives suivantes :

- ces sous-destinations doivent être nécessaires à la création, au fonctionnement ou au développement du site d'activités et d'hébergements de tourisme et/ou loisirs considéré,
- le volume et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec l'environnement agricole ou naturel dans lequel elles s'insèrent,
- la surface de plancher totale affectée à ces sous-destinations doit être inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises en zones NLa et NLc uniquement (hors zone NLb), aux conditions suivantes :

- dans la zone NLa, les hébergements doivent être réalisés sous la forme de gîtes ou chambres d'hôtes (ou autre forme d'hébergement similaire) intégrés au volume des bâtiments existants ou réalisés par extension de ceux-ci ;
- dans la zone NLc, les hébergements doivent être réalisés :
  - . soit sous la forme de gîtes ou de chambres d'hôtes (ou autre forme d'hébergement similaire),
  - . soit dans le cadre d'opérations et d'aménagements d'aires destinées au camping-caravaning, à l'habitat léger démontable (yourte, tipi ...), aux résidences mobiles de loisirs intégrées à l'environnement (roulottes ...) ou à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL),
  - . soit sous la forme d'hébergements hôteliers, dans le cadre d'un changement de destination de constructions existantes et/ou dans le cadre de l'extension de constructions existantes qui sera limitée à 20% de l'emprise au sol ou de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- les constructions ou aménagements projetés doivent prévoir des conditions d'équipements et des dessertes en réseaux suffisantes pour les hébergements à implanter :
  - . un chauffage et/ou des dispositifs d'isolation thermique adaptés au regard de la période d'occupation prévisionnelle des hébergements (sauf pour le camping-caravaning),
  - . une installation intérieure d'alimentation en eau potable dans le cas de HLL, ou une possibilité d'accès au réseau d'eau potable par raccordement individualisé ou par locaux sanitaires communs dans les autres cas,
  - . une évacuation des eaux usées conforme à la réglementation, collective si le terrain peut être raccordé au réseau public d'assainissement existant ou prévu, semi-collective ou individuelle dans le cas contraire,
  - . une desserte suffisante en énergie, soit par raccordement au réseau de distribution électrique existant ou le cas renforcé dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme, soit par des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés sur le terrain d'opération,

- . les équipements ou aménagements nécessaires au bon fonctionnement des sites : réceptacles permettant de recevoir les déchets engendrés par les usagers, espace de stationnement d'attente avant ouverture du site ...

❑ **Dans la zone Npv :**

Les constructions, installations et aménagements des sous-destinations "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" et « Industrie » sont admis à condition :

- qu'ils soient une composante d'un parc solaire ou photovoltaïque ;
- qu'ils soient compatibles avec l'OAP Energie & Paysages.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières		X
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		X
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		X
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	
Aire d'accueil des camping-cars		X

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" dans la zone Ng :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation de carrières, ou lorsqu'ils répondent à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" dans la zone NL :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sur les zones humides répertoriées par le PLUi ou par un autre document.

En dehors de ces secteurs, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à des fouilles archéologiques,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- soit à la mise en œuvre de mesures de conservation, de compensation ou de restauration environnementale,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" dans les zones NLa, NLb, NLc et Npv :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations, ouvrages ou aménagements admis dans la zone. Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour l'aménagement de la RN21, ainsi que pour les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement,
- soit à la protection contre les nuisances de bruit,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- soit à la mise en œuvre de mesures de conservation, de compensation ou de restauration environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- ni compromettre la stabilité du sol,
- ni compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- ni porter atteinte au caractère du paysage environnant,
- ni porter atteinte au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation, ni à la qualité des paysages.

▪ *Conditions applicables aux " Activités de carrières ou gravières" :*

Les activités de carrières ou de gravières, y compris les travaux d'aménagements, d'affouillements ou d'exhaussements de sols, et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation, sont admises uniquement dans la zone Ng, et à condition de faire l'objet d'une autorisation d'exploitation délivrée par les administrations concernées.

▪ *Conditions applicables aux " Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés" :*

Ces activités et dépôts de matériaux sont seulement admis en zone Ng.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires de dépôt et de stockage sont uniquement admises dans la zone Ng, aux conditions suivantes :

- l'aire doit être directement liée soit à l'exercice de l'activité de carrière dans la zone Ng,
- l'aire doit être disposée, aménagée et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à limiter son impact visuel vis-à-vis des voies, emprises publiques et terrains environnants.

De plus dans les différentes zones, les mises en dépôts temporaires de matériaux et de matériels liées aux opérations d'aménagement de la RN21, ainsi que les mises en dépôt définitives des matériaux excédentaires provenant de celles-ci sont autorisées.

▪ *Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est interdite dans la zone NL.

Dans les zones Ng, NLa, NLb et NLc, l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise aux conditions suivantes :

- Dans les zones NLa, NLb et NLc, l'importance de l'installation (en nombre et/ou en surface au sol de panneaux) doit correspondre aux besoins en consommation d'énergie des constructions implantées sur le même terrain d'assiette,
- L'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégé par le PLUi ou par une autre réglementation ;
- Les projets doivent être compatibles avec l'OAP Energie & Paysages.

▪ *Conditions applicables à "l'aménagement de parc d'attractions ou de golf" :*

Les aménagements de parc d'attractions (hors aménagement de golfs) sont admis en zone NLb uniquement, à condition :

- d'être nécessaires au développement des activités touristiques et de loisirs du site de zone NLb considéré,
- les aménagements et installations projetés, du fait de leur volume, de l'importance de leur surface ou de leur visibilité, ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Les constructions ou aménagements projetés doivent prévoir des conditions d'équipements permettant un bon fonctionnement des sites (réceptacles permettant de recevoir les déchets engendrés par les usagers, espace de stationnement d'attente avant ouverture du site ...)

▪ *Conditions applicables aux "Aires d'étape ou aires de services des camping-cars" :*

L'aménagement d'aires d'accueil des campings-cars est admis uniquement en zones NLa et NLc et aux conditions suivantes :

- l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne doit pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLUi ou par une autre réglementation ;
- En zone NLa, le nombre d'emplacements de camping-cars est limité à 6 et le projet doit être lié à une activité d'agritourisme.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES, ET CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3.1 SECTEURS ET SITES D'INTERDICTIONS OU DE CONDITIONS PARTICULIERES INDIQUES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Secteurs d'attente de projet d'aménagement global	Néant
Secteurs de conditions spéciales du fait de nuisances ou de risques	<p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels "Vallée du Lot" (PPR2i), les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR2i.</u></p> <p><u>Dans les secteurs compris dans le périmètre d'un autre Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PPR concerné.</u></p> <p><u>Dans les secteurs soumis à un aléa naturel ou technologique identifié dans un atlas ou dans un autre document de connaissance, les occupations et utilisations du sol sont soumises à interdictions ou à prescriptions spéciales définies au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</u></p>
Secteurs de richesses du sol ou du sous-sol	Néant
Secteurs d'obligation de démolition préalable aux permis de construire	Néant
Sites de bâtiments pouvant changer de destination	Néant
Secteurs de transfert des possibilités de construction	Néant
Emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général (ER)	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L113-1 du C.U..
Terrains cultivés protégés en zone urbaine	Néant
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	Néant

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>A/ Les parcs et jardins à préserver</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>B/ L'architecture civile monumentale</u> <u>C/ L'architecture religieuse</u> <u>D/ Le patrimoine agricole</u>	<p><u>Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés.</u> Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.</p> <p><u>Les travaux de restauration de ces éléments</u> doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),</li> <li>- conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs</u> doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,</li> <li>- proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,</li> <li>- en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.</li> </ul> <p><u>Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés</u> sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.</p> <p>Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant.</p>

Type de secteur ou site	Interdictions et conditions définies par le PLUi
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>E/ Le patrimoine lié à l'eau</u> <u>F/ Le patrimoine mémoriel</u>	Néant
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>G/ Le patrimoine paysager</u>	<p><u>L'abattage des arbres isolés ou en d'alignement identifiés est interdit</u>, sauf dans les cas, dûment justifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de mauvais état phytosanitaire,</li> <li>- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,</li> <li>- soit de risques pour des végétaux protégés proches,</li> <li>- soit d'une nécessité liée au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien liée au passage d'une voie nouvelle.</li> </ul> <p><u>Dans le cas d'un alignement, les arbres tombés ou abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence</u>, ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte.</p> <p>Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou lié au passage d'une voie nouvelle, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.</p> <p><u>Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté</u> lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.</p> <p><u>Les projets de construction ou d'aménagement impliquant l'affouillement de sols</u> doivent respecter un périmètre autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement.</p>
Éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés : <u>H/ Les hameaux remarquables</u>	Néant

### 3.2 CONDITIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de secteur ou site	Règles définies par le PLUi
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Néant
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Néant
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Néant
Secteurs de taille minimale de logements	Néant
Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)	Néant
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Néant
Majoration de volume constructible pour les constructions à usage d'habitation	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Néant
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Néant
Majorations de volumes constructibles pour certaines destinations et sous-destinations	Néant

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Implantation par rapport aux routes ou sections de routes classées à grande circulation et aux déviations routières

☐ Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants identifiés sur le Document Graphique du règlement :

- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RD911 entre Villeneuve-sur-Lot et Bias, et à Sainte-Livrade-sur-Lot,
- 100 mètres depuis l'axe des déviations de la RN21 à Villeneuve-sur-Lot, à Saint-Antoine de Ficalba-Pujols sud, à La Croix-Blanche,
- 75 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911 classées à grande circulation.

Ces distances de reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- . les bâtiments d'exploitation agricole,
- . les réseaux d'intérêt public,
- . l'adaptation, le changement de destination ou la réfection de constructions existantes,
- . l'extension des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant par rapport à la route classées à grande circulation.

☐ Dans les espaces urbanisés, sauf indication particulière sur le Document Graphique du règlement ou dans les OAP, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :

- 25 mètres depuis l'axe des sections de la RN21 et de la RD911 aménagées en déviations,
- 15 mètres depuis l'axe des autres sections de la RN21 et de la RD911.

##### 4.1.2 Implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques

###### A. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées selon les distances minimales suivantes, mesurées par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport aux routes départementales : 6 mètres,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : 5 mètres.

###### B. Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 20 m minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau domaniaux. Cette distance peut être réduite à 10 mètres minimum en cas d'exigence fonctionnelle pour le service public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.

- Une implantation à une distance moindre de celles prévues dans les règles générales est admise dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la distance de recul minimal.
- Dans ce cas, une extension ou une annexe contiguë pourra être implantée dans l'alignement de la construction ou en recul de celle-ci. La distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte des exigences de sécurité routière, ainsi que des objectifs de préservation ou de mise en valeur des éléments de patrimoine protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

#### 4.1.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent sauf indication particulière :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLUi,
  - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

#### Dans la zone Ng :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 30 mètres des limites séparatives.

#### Dans les zones NL, NLa, NLb, NLc et Npv :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne dépassant pas en hauteur le gabarit défini à l'article 5.2.2 peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions (existantes et à créer) implantées à l'aplomb des limites séparatives donnant sur une même unité foncière n'excède pas 15 mètres.

En cas d'implantation des constructions en recul total ou partiel par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point des limites séparatives qui est le plus rapproché, doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $D \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure :

- soit à 2 mètres dans le cas de façades situées en vis-à-vis de limite(s) séparative(s) et ne comportant aucune ouverture de plus de 0,20m<sup>2</sup>,
- soit à 3 mètres dans les autres cas.

#### 4.2.2 Règles particulières :

- Les règles générales, ainsi que les règles particulières définies ci-après, s'appliquent sous réserve de dispositions particulières d'implantation indiquées sur le Document graphique du règlement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des hauts de talus des berges des cours d'eau non domaniaux.
- Lorsque le projet de construction jouxte un élément de patrimoine identifié et protégé par le PLUi, ou bien un élément ou ensemble végétal remarquable existant, une implantation particulière peut être imposée afin de préserver les caractéristiques architecturales ou paysagères de l'élément concerné.
- Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
  - . pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre,
  - . dans le cas où les dimensions de la parcelle et/ou la topographie du terrain ne permettent pas d'appliquer les règles générales,
  - . du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

#### 4.2.3 Conditions d'application des règles

- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière:
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
  - dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches de la limite séparative
  - pour les autres constructions, aux points de son volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation à l'aplomb ou en recul des limites séparatives s'appliquent sauf indication particulière :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces ou emprises dans lesquels la circulation automobile est impossible, tels que définis aux Dispositions Générales du Règlement (cf. définition des "*Voies et emprises publiques*").

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

#### 4.3.1 Règles générales :

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux zones Npv.

#### 4.3.2 Règles particulières :

Une implantation différente est admise :

- pour les constructions d'exploitation agricole ou de carrière, lorsque des exigences fonctionnelles ou réglementaire le justifie,
- pour les constructions annexes d'habitations ou d'activités. Celles-ci seront implantées à 2 mètres minimum des autres constructions,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### 4.3.3 Conditions d'application des règles :

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades (y compris balcons, coursives, escaliers, rampes et paliers d'une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux),
- dans le cas de terrasses couvertes et d'auvents, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions et annexes d'habitations (non compté les piscines) non nécessaires à l'exploitation agricole, ne doit pas excéder les maximum précisés ci-dessous.

Zones	Cas de constructions	Emprise au sol maximum
Ng	<i>Sans objet</i>	
Npv	<i>Sans objet</i>	
NL NLa NLb NLC	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les annexes accolées, d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup>	Extension limitée à 50% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)
	Bâtiments principaux existants d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les annexes accolées, d'une emprise au sol existante supérieure à 100 m <sup>2</sup>	Extension limitée à 30% de l'emprise au sol totale existante (affectée à l'habitation, comprenant bâtiment principal et annexes accolées)
	Annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, non accolées à un bâtiment principal	80 m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour l'ensemble des constructions et des extensions d'annexes non accolées réalisées sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi  avec 50 m <sup>2</sup> maximum par bâtiment (en cas de construction nouvelle ou en comprenant l'emprise au sol existante en cas d'extension)

L'emprise au sol des constructions (non compté les piscines) ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous par zone.

Zones	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
Ng	Toutes superficies	5 %
NL	Toutes superficies	5 %
NLa	Toutes superficies	20 %
NLb	Toutes superficies	20 %
NLc	Toutes superficies	20 %
NLcn	Toutes superficies	80 %
Npv	Toutes superficies	Non réglementée

## 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 5.2.1 Règles générales :

- Dans la zone Ng, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres au sommet de la façade ou de l'acrotère.
- Dans la zone NL, la hauteur totale des locaux de service public ou d'intérêt collectif admis à l'article 1.2, ne peut excéder 3,5 mètres.
- Dans les zones NLa, NLb et NLc, la hauteur des constructions, mesurée selon les modalités indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
  - 7 mètres au sommet de la façade,
  - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
  - 9 mètres au faîtage.
- Dans la zone Npv, la hauteur totale des locaux techniques et des panneaux des parcs solaires ou photovoltaïques ne peut excéder 3 mètres.

### 5.2.2 Règles particulières

La hauteur des constructions implantées en limite(s) séparative(s) doit s'inscrire dans un gabarit maximum. Ce gabarit est défini par un angle de 45°, partant de la ou des limite(s) séparative(s) à une hauteur de 3 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions prévues aux règles générales pourra être admise dans les zones Ng, NLa, NLb, NLc et Npv :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif,
- du fait d'exigences fonctionnelles ou techniques pour des constructions d'activités et dont la justification serait reconnue.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux constructions et installations sportives ou de loisirs destinées à être implantées dans le couvert boisé (cabanes dans les arbres, accrobranche, ...).

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. REGLES GENERALES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent. Toute construction présentant un caractère singulier, en rupture d'harmonie avec le contexte architectural alentour pourra être refusée.

La volumétrie, l'aspect architectural des façades ou toitures, ainsi que les éléments décoratifs qui les accompagnent (garde-corps, frises, décors de type croisillons ...) ne doivent pas faire référence à des typologies de constructions étrangères à la région.

En particulier, est proscrite la typologie du "chalet de montagne" mettant en œuvre des matériaux d'aspect bois non équarri sous la forme de rondins empilés.

Une attention particulière sera portée sur l'insertion architecturale et paysagère des projets de constructions situées au voisinage immédiat des éléments de patrimoine bâti identifiés et protégés par le PLUi (catégories B/, C/, D/, E/ et F/).

D'une manière générale, le projet architectural devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente moyenne à forte, le projet devra prévoir une implantation des constructions, une réalisation des accès et un aménagement des abords en cohérence avec la topographie naturelle du site.

Les modifications du terrain naturel ne devront pas entraîner une différence entre les niveaux du terrain avant et après travaux (en déblai comme en remblai) de plus d'un mètre.

L'installation d'équipements techniques, du type climatiseurs, antennes ou paraboles..., devra être évitée sur les façades des bâtiments et/ou de manière trop visible du domaine public. L'emplacement le plus discret possible pour ces équipements sera recherché.

Les dispositions prévues pour l'intégration des équipements d'énergies renouvelables s'appliquent dans les conditions précisées dans la Section 3 du présent Règlement.

L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas la zone Npv. Les parcs solaires ou photovoltaïques doivent être compatibles avec les orientations de l'OAP Energie & Paysage.

## **6.2. REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES TOITURES ET DES FACADES**

### **6.2.1 Aspect des toitures**

#### ▪ Toits en pente :

Les toitures à pente (supérieure à 5%) doivent faire partie de la composition architecturale du projet et ne doivent pas être masquée par des acrotères disproportionnées.

Les toitures seront à 2 pans minimum

Toutefois, les toitures mono-pente seront autorisées dans le cas d'annexes non contiguës de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et dans le cas d'extension des constructions existantes.

Leur pente sera fonction du matériau de couverture et sera comprise entre 20 et 40 %.

Des pentes différentes pourront être acceptées :

- pour des petits éléments lié à un style ou à un signal architectural,
- pour l'extension de constructions existantes,
- pour des configurations de terrains nécessitant des adaptations particulières de la construction,
- pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, pour les constructions d'exploitation agricole, et pour les constructions d'activités du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

Dans les cas de constructions à destination "d'habitation" ou "d'hébergement hôtelier et touristique", Les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites "de Marseille"). Elles seront de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun.

Toutefois, dans ces cas, d'autres aspects de couverture sont admis :

- s'ils sont en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée,
- s'ils sont en cohérence avec le projet architectural d'ensemble choisi pour le site de zone NLa, Nlb ou NLc, et sous réserve d'être compatible avec le paysage rural environnant.

Dans les cas des autres constructions admises dans les zones, les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux d'aspect tuiles canal, de couleur terre cuite naturelle,
- soit en matériaux d'aspect fibrociment, bitumineux ou bac acier, de teinte mate et de tonalités foncées ou neutres (brun, gris, rouge vieilli, chocolat ...)
- d'autres aspects de couverture en cohérence avec les toitures de l'ensemble bâti dans lequel s'insère la construction projetée.

#### ▪ Toits terrasse et toits à pente faible:

Les toitures en terrasse ou à faible pente (moins de 5%) sont autorisées sous réserve de bonne intégration architecturale du projet dans son environnement.

Le cas échéant, il faudra :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions.
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

▪ Exceptions :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

## 6.2.2 Aspect des façades et des menuiseries

▪ Aspect général des façades :

Les pignons et de manière générale toutes les façades d'une construction riveraine de plusieurs voies ou espaces publics, doivent recevoir un traitement de qualité, soit d'aspect homogène à l'échelle de la construction, soit adapté à l'image de chaque voie ou espace public dans le cas de terrains d'angle.

Les façades des constructions d'une longueur de 40 mètres ou plus sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent faire l'objet d'un traitement fractionné (par l'adjonction d'ouvertures, les couleurs utilisées ou l'aspect des matériaux utilisés en façade), soit être accompagnées de plantation d'arbres ou arbustes permettant d'atténuer leur opacité.

Les dispositifs de murs végétalisés sont autorisés.

▪ Aspect et couleur des revêtements de façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Les revêtements de façades seront soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect pierre ou briques appareillées, soit traités en bardage ou placage de matériaux d'un aspect (par son mode de mise en œuvre et sa couleur) compatible avec le milieu urbain environnant.

Les couleurs des enduits des façades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

La couleur blanche est interdite (ex. : RAL 9003, 9010 ou 9016) ainsi que les enduits d'aspect ciment non teinté.

Toutefois, si cela ne nuit pas à la qualité du paysage environnant, le choix d'autres couleurs d'enduits que celles indiquées ci-dessus est admis :

- sur de petites surfaces de façade,
- en cohérence la conception architecturale de création choisie pour la construction (béton bruts ou teints dans la masse ...),
- dans le respect de l'architecture ancienne de la ou des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments d'activités, de services ou d'exploitation agricole, les couleurs des façades seront de teinte mate et de tonalités foncées ou neutres (brun, gris, rouge vieilli, chocolat...).

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêtue des façades ne doivent pas être :

- de couleurs vives ou réfléchissantes, sauf dans le cas de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique,
- d'aspect métallique non teinté.

▪ Aspect des menuiseries

D'une façon générale, la répartition et la proportion des ouvertures devra présenter une composition équilibrée de la façade. L'harmonie des couleurs des menuiseries entre elles et avec les façades sera recherchée.

### 6.2.3 Dispositions particulières selon la nature des projets de constructions

- Locaux de service public ou d'intérêt collectif admis dans la zone NL :

Les façades et toitures de ces locaux seront :

- soit d'aspect bois de couleur naturelle,
- soit de couleur sombre.

- Constructions de qualité architecturale revendiquée :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent ne pas respecter l'ensemble des règles d'aspect extérieur prévues ci-avant, si elles présentent une conception architecturale de qualité revendiquée et explicitée, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement bâti et paysager.

Dans ce cas, la qualité architecturale du projet et la pertinence de son intégration au regard de son environnement bâti et paysager devront être décrits et argumentés dans la notice descriptive du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, de façon à justifier les partis architecturaux proposés.

- Constructions annexes non contigües aux constructions principales :

Les constructions annexes devront présenter des matériaux d'aspect et de couleur homogènes avec ceux du bâtiment principal, de façon à former un ensemble cohérent.

Les annexes construites en matériaux de fortune sont interdites.

### 6.3. TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REHABILITATION OU D'EXTENSION SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Les prescriptions destinées à assurer la protection, la mise en valeur et la requalification des éléments de patrimoines identifiés par le PLUi, sont définies à l'article 3.1 du présent Règlement.

Il est rappelé que les projets situés dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doivent respecter les dispositions réglementaires du SPR, rappelées en annexe du dossier de PLUi.

Par ailleurs, les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale (datant d'avant le XXème siècle) doivent respecter le caractère originel de la construction.

Dans ce cadre, seront conservés ou restaurer les éléments caractéristiques de patrimoine bâti et culturel, sauf si leur mauvais état de conservation ne le permet plus.

Ces éléments à conserver ou restaurer sont notamment les suivants :

- maçonneries en pierre de taille,
- appareillages de briques et de pierre destinés à rester apparents,
- structures à pans de bois, encorbellements et aspect des hourdages (briques ou enduits) des façades à colombages,
- éléments de décor et de modénature des façades et des toitures,
- mode de couverture de la toiture et les ouvrages particuliers (pigeonnier ...),
- murs de clôtures en pierre de taille et les ferronneries qui éventuellement les surmontent.

Du point de vue de la conservation du bâtiment, les maçonneries de remplissage constituées de moellons et de briques ne sont pas destinées à être employées nues, car les matériaux les constituant ne résistent pas dans le temps aux agressions des intempéries. Il est conseillé d'appliquer un enduit réalisé au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, revêtu éventuellement d'un badigeon ou jus de lait de chaux teintés aux ocres naturelles, qui permettra par ailleurs aux murs de "respirer" et évitera ainsi une dégradation prématurée de la construction.

## 6.4. REALISATION DES CLOTURES

### 6.4.1 Clôtures en zones Ng, NL et Npv

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage simple torsion,
- d'un grillage simple torsion seul sur poteaux métallique ou bois.
- le cas échéant muni d'un dispositif occultant, de type palissade, ou surélevé, s'il est justifié par les nécessités de sécurité de terrains d'exploitation de carrière, d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif.

### 6.4.2 Clôtures en limite de voie ou d'emprises publiques en zones NLa, Nlb, Nlc

La clôture doit être composée :

- soit d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage,
- soit d'une grille droite ou d'un grillage.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

### 6.4.3 Clôtures en limites séparatives en zones NLa, Nlb, Nlc

La clôture devra être composée d'une grille droite ou d'un grillage.

La clôture peut être également constituée ou doublée d'une haie vive.

Pour se protéger des vis-à-vis sur des baies, terrasses ou piscines, et uniquement sur les parties nécessaires, la réalisation d'un mur plein ou d'une palissade en clôture est autorisée.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

### 6.4.4 Aspects des clôtures en zones NLa, Nlb, Nlc

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, sauf dans le cas de murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les palissades ne devront pas être réalisées en matériaux de fortune. Elles seront préférentiellement composées de matériaux d'aspect bois, ou éventuellement d'un autre aspect compatible avec le paysage rural environnant.

Les couleurs des enduits et des peintures de palissades seront de teintes claires et de tonalités pierre du Lot, blanc cassé, beige ou à nuances ocres.

Les enduits d'aspect ciment non teinté sont interdits.

### 6.4.5 Dispositions particulières en zones NLa, Nlb, Nlc

Autour de terrains d'assiette de maisons bourgeoises ou d'ensembles bâtis ou paysagers patrimoniaux, une hauteur supérieure de mur plein et/ou de clôture est admise, si cela permet de restaurer une clôture existante, composée d'un mur en pierre ou maçonné et/ou de grilles, ou de la prolonger le long de la propriété à sa hauteur existante.

Dans le cas de terrains d'accueil de bâtiments d'exploitation agricole ou de carrière, d'activités ou d'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de sécurité justifiées pourront être autorisées :

- des hauteurs différentes de clôtures (pour la partie en grille, grillage ou palissade ajourée) pour des raisons de sécurité,
- des clôtures occultantes, pour des raisons de sécurité dans le cas de de services publics ou d'intérêt collectif, ou pour des raisons de réduction de risques ou de nuisances sonores ou visuelles avérées et à condition d'être accompagnées d'un traitement paysager dans le cas d'une activité ou d'une exploitation agricole.

A l'intersection des voies ou au droit des accès, pour des raisons de sécurité, les clôtures opaques pourront être interdites au-dessus de 0,50 mètre de haut, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les nouvelles clôtures implantées en limites des zones agricoles ou des zones naturelles et forestières, doivent être constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un treillage métallique.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. REGLES GENERALES D'ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel et à préserver la biodiversité, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale (selon l'échelle des constructions réalisées), à favoriser l'insertion dans le site, notamment en constituant des transitions paysagères et environnementales appropriées avec l'environnement.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit. L'abattage doit être fait avec discernement en préservant si possible les feuillus existants s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions, des viabilisations ou pour le fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les espaces libres et les plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement :

- pour préserver des arbres ou ensembles plantés de qualité particulière existants sur le terrain d'opération,
- pour articuler l'opération avec des espaces libres existants ou prévus sur les terrains et les emprises publiques limitrophes,
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site, au regard des perspectives paysagères ou urbaines structurantes et de la topographie naturelle,
- en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie le cas échéant pour le site concerné.

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent faire l'objet d'un traitement végétal, sur une surface minimale d'environ 15 % de la surface totale affectée aux places de stationnement. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Choix des essences végétales :

- les haies arbustives mises en place doivent être constituées d'essences variées, de préférence locales. La création d'une haie monospécifique (thuya, autres résineux ...) est interdite.
- il est recommandé d'éviter l'installation ou le libre développement de plantes allergènes du fait de leurs pollens (cf. le site internet [vegetation-en-ville.org](http://vegetation-en-ville.org) pour des listes d'espèces allergisantes).

## 7.2. ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE

Dans le cadre des projets de construction neuve ou d'extension des constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

Les pourcentages minimum d'espaces verts en pleine terre sont précisés ci-dessous, par zone et par superficie de terrain de l'opération.

Zones	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre
Ng	Toutes superficies	Non réglementé
NL	Toutes superficies	Non réglementé
NLa	Toutes superficies	50 %
NLb	Toutes superficies	30 %
NLc	Toutes superficies	40 %
NLcn	Toutes superficies	Non réglementé
Npv	Toutes superficies	Non réglementé

## 7.3. ESPACES EXTERIEURS DE DEPOTS ET DE STOCKAGES

Les aires de dépôts et de stockage de matériels ou matériaux (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultées le plus possible depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

Les réservoirs souples d'eau de défense incendie ("bâches à eau") ou destinés à tout autre stockage liquide doivent être disposés de manière à être masqués à la vue, ou occultés le plus possible, par des haies ou le cas échéant par des éléments bâtis (murets, panneaux, ...).

Les lieux destinés au stockage des déchets et de leurs conteneurs doivent être conçus et traités de manière à limiter leur impact visuel vis à vis des espaces environnants et à être aisément accessibles par le service de collecte :

- les locaux de stockage indépendants dédiés doivent recevoir un traitement architectural en harmonie avec les constructions principales ou adaptés au volume de ces locaux.
- les espaces extérieurs dédiés doivent s'accompagner d'éléments bâtis ou paysagers (murets, panneaux, haies, ...).

## Article 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 8.1.1. Règles générales

Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent pour les projets de construction neuve, d'extension et de changement de destination de constructions existantes, ainsi que pour les projets d'aménagement de constructions existantes, ayant pour effet la création de besoins supplémentaires (dus à la création de logement, chambre ou emplacement d'hébergement, couverts, places de spectateurs...).

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers, y compris pour le stationnement et la manœuvre d'un bus dans le cas de parc d'attraction ou d'équipements touristiques, si cela s'avère nécessaire.

Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Les places de stationnement pour les deux roues seront équipées de façon à pouvoir attacher et/ou abriter ces derniers.

### 8.1.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 5 couverts
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre ou par emplacement d'accueil
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Destination	Sous-destination	Obligations minimales (sauf indication)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

### 8.1.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 8.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'opération

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### 9.1.1 Conditions d'accès :

- Nombre et positionnement

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (largeur, positionnement, pente).

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
- des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.

Dans le cas de plusieurs accès successifs, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 à 2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Dimensions

Les accès et bandes d'accès auront une largeur minimum de 3 mètres.

##### 9.1.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :

- Règles générales :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

Les caractéristiques de ces voies doivent :

- permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- en cas de demande de rétrocession dans le domaine public, respecter la charte technique établie le cas échéant par la collectivité.
- En Npv, être perméables.

- Aménagements pour le retournement des véhicules :

A moins de constituer une boucle, les voies en impasse à créer, ou bien existante en cas de nouvelle construction principale, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le

retournement des véhicules. Les caractéristiques dimensionnelles de cet aménagement seront adaptées à la circulation engendrée par les bâtiments et activités desservies par la voie.

▪ Dimensions

Les voies à créer doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres.

En Npv, cette largeur minimale est de 4 mètres.

## ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 10.1.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

#### 10.1.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en assainissement collectif mais en attente d'extension du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Dans le cas de terrain en attente d'extension de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées vers le milieu hydraulique superficiel (fossés, cours d'eau ...) ou dans un réseau non prévu à cet effet, est interdite.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées traitées vers un milieu hydraulique superficiel pourra être envisagé si le pétitionnaire démontre par une étude particulière que les caractéristiques du terrain d'opération, notamment sa perméabilité insuffisante, ne permettent pas en tout ou partie l'infiltration de ces eaux, et sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux usées traitées peuvent également être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine, si les conditions de perméabilité le permettent et conformément à la réglementation en vigueur.

### 10.1.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées au plus près de la source, c'est-à-dire à l'échelle du lot ou de l'opération.

En cas de difficultés techniques liées à la nature défavorable des sols ou à la topographie du site, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée sous condition d'alternative de solutions extérieures et justifiées par des conventions de raccordement mutualisé pour l'opération.

Pour les projets à réaliser sur des terrains d'une taille inférieure à 1 hectare et qui ne sont pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Dans les autres cas le projet devra se conformer aux dispositions prévues par le Dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, et le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

### 10.1.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

## 10.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUELABLE

Ces dispositions ne concernent pas la zone Npv.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que des objectifs de qualité environnementale, est encouragée.

Les équipements extérieurs à la construction doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou dissimulés.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés au sol, dédiés à de l'autoconsommation, seront dissimulés de l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés ou superposés parallèlement au plan de la toiture. Ces projets devront tenir compte des orientations, relatives aux panneaux sur les constructions, contenues dans l'**OAP Energie & Paysage**.