FUMEL VALLEE DU LOT

Commune de SAINT-SYLVESTRE-SUR-LOT



PLAN LOCAL D'URBANISME

>>Dossier de projet approuvé

> Pièce n°4.1 : Règlement d'urbanisme

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	7 décembre 1999	04 juillet 2005	23 février 2006
Deux révisions simplifiées et une modification du PLU	28 mars 2007	/	26 juin 2007
Révision simplifiée et modification du PLU	3 octobre 2008	/	9 février 2009
Révision du PLU	22 mars 2016	28 juin 2018	
Le Président de la Communauté de Communes			

créham bkm

SOMMAIRE

Pages

1 DISPOSITIONS GENERALES 1

2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

2.1 - Dispositions applicables en zones UA ET UAp 16
2.2 - Dispositions applicables en zone UB 28
2.3 - Dispositions applicables en zone UC 40
2.4 - Dispositions applicables en zones UE et UL 52
2.7 - Dispositions applicables en zone UX 62

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 73

3.1 - Dispositions applicables en zone 1AU 74
3.3 - Dispositions applicables en zones 1AUE et 1AUL 86
3.3 - Dispositions applicables en zone 1AUX 97
3.4 - Dispositions applicables en zone 2AU 109
3.2 - Dispositions applicables en zone AUS1 111
3.3 - Dispositions applicables en zones AUS2, AUS3 et AUS4 121

4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 132

4.1 - Dispositions applicables en zone A 133

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 144

5.1 - Dispositions applicables en zones N 145

6 ANNEXES DU REGLEMENT 154

Annexe n°1 : 155
Palettes végétales pour l'application des articles 13 du règlement (SOURCE : Charte paysagère et patrimoniale intercommunale) 155

1
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

Nota : ce règlement reste sur les bases du Code de l'Urbanisme dans sa version ancienne, antérieure à 2016.
En effet, la Commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot ayant intégré Fumel Vallée du Lot, il a été fait le choix de s'appuyer sur les bases réglementaires du PLUi de Fumel Vallée du Lot complétées par les dispositions propres aux sites spécifiques de développement tertiaire et touristique du pôle Stelsia à Saint-Sylvestre-sur-Lot.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.
A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

- Article R111-2
  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
  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.

- Article R111-15
  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 R111-21
  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.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLU.

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLU sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

En application de l'article L.111-3 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 PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une règlementation particulière.

Est également autorisée dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU, 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.123-10-1 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*".

Ce principe s'applique dans le cadre du PLU, sauf disposition particulière indiquée le cas échéant dans le corps des règles du présent règlement.

C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans la commune ou parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

En outre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas suivants, visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, ou dans une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée par le PLU en application de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme, ou située dans un périmètre délimité par le PLU en application du même article.

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP ou dans une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme,
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Adaptations mineures (article L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

"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 (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles des articles 3 à 16 édictées dans la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 - 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 zones à urbaniser spécifiques destinées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et loisirs en lien avec le château Le Stelsia (AUS), en zones et secteurs agricoles (A), et en zones et secteurs naturels et forestiers (N).

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

Zones urbaines

- Zone UA : espaces urbains centraux de Saint-Sylvestre-sur-Lot.
- Zone UAp : espaces urbains centraux et d'intérêt patrimonial du village de Saint-Aignan.
- Zone UB : espaces urbains en périphéries du centre et de tissus bâtis diversifiés.
- Zone UC : espaces périurbains à dominante d'habitat.
- Zone UE : espaces dédiés aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- Zone UL : espaces dédiés aux hébergements touristiques.
- Zone UX : espaces destinés aux activités économiques diversifiées.

Zones à urbaniser

- Zone 1AU : zone ouverte à l'urbanisation sous condition de renforcement des réseaux publics, à destination principale d'habitat.
- Zone 1AUX : zone ouverte à l'urbanisation, à destination principale d'activités économiques.
- Zone 1AUE: zone ouverte à l'urbanisation, à destination principale d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- Zone 1AUL : zone ouverte à l'urbanisation, dédiée à l'accueil d'hébergements touristiques.
- Zone 2AU : zone non ouverte à l'urbanisation, à destination principale d'habitat.

Zones à urbaniser spécifiques destinées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et loisirs en lien avec le château Le Stelsia

- Zone AUS1 : Zone de renforcement du pôle touristique « Château Stelsia » (ouverte à l'urbanisation).
- Zone AUS2 : Zone de renforcement et de diversification du pôle touristique « Château Stelsia » à destination principale d'agro-tourisme (non ouverte à l'urbanisation).
- Zone AUS3 : Zone de création d'un pôle touristique complémentaire « Stelsia Lot » à destination principale de base nautique et de loisirs et d'espaces récréatifs (non ouverte à l'urbanisation).
- Zone AUS4 : Zone de création d'un pôle touristique complémentaire « Stelsia Lot », à destination principale de bureaux et d'activités tertiaires (non ouverte à l'urbanisation).

Zones et secteurs agricole

- Zone A : espaces de cultures, et de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Zones et secteurs naturel

- Zone N : zone de protection des milieux et espaces et des paysages à caractères naturels et boisés et/ ou du fait de l'existence de risques naturels.

ARTICLE 5 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

A/ Les Espaces Boisés Classés, définis au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

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 à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

B/ Les Emplacements Réservés définis au titre de l'article R.123-11d) du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique délimite les emplacements réservés 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 du règlement.

C/ Les éléments ou secteurs de paysage et de patrimoine identifiés au titre de L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

Le Document graphique identifie les éléments et secteurs protégés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2°du C.U. Les prescriptions particulières qui s'y rattachent sont précisées dans le Règlement, aux articles 1, 11 et 13 des zones concernées.

ARTICLE 6 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES DANS UN AUTRE DOCUMENT

Les secteurs visés sont référencés dans les pièces 6 annexes du PLU.

Pièce n°6 : Annexes au titre des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme

- 6.1 - Périmètres de prescription acoustique et prescriptions d'isolement acoustique
- 6.2 - Plan des zones à risque d'exposition au plomb
- 6.3 - Périmètre relatif au taux de la taxe d'aménagement
- 6.4 - Servitudes d'Utilité Publique
- 6.5 - Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets
- 6.6 - Périmètre délimité des abords du Monument Historique Château de Ferrassou
- 6.7 - Plans de prévention des risques naturels prévisibles
- 6.8 - Plan de prévention des risques naturels - risques inondation et instabilité des berges
- 6.9 - Secteurs d'informations sur les sols
- 6.10 - Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1

A/ Les secteurs d'aléas ou de risques naturels ou technologiques

Certains secteurs du territoire sont soumis à des aléas ou risques à caractère naturel (zones inondables et d'instabilité de berges ou retrait gonflement des argiles,…) ou à caractère technologique.
Ces secteurs d'aléas ou de risques, sont décrits au Rapport de présentation.
Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont susceptibles d'être soumises à conditions ou à prescriptions particulières, selon les modalités suivantes :

- **PPRi de la vallée du Lot approuvé en Juillet 2014** (Cf. pièce annexe 6.8 du PLU): Dans les secteurs de risques d'inondation par débordement de cours d'eau et d'instabilité des berges du Lot, identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (risques inondation et instabilité des berges), les occupations et utilisations aux interdictions ou aux conditions particulières prévues dans le règlement du PPRi de la vallée du Lot approuvé en Juillet 2014.

- **PPRN du Lot-et-Garonne approuvé en Février 2016** (Cf. pièce annexe 6.7 du PLU): Dans les secteurs de risques de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux), les occupations et utilisations aux interdictions ou aux conditions particulières prévues dans le règlement du PPRN du Lot-et-Garonne approuvé en Février 2016.

- **Atlas Départemental du Risque Incendie de Forêt de Lot-et-Garonne** : Dans les secteurs d'aléas de feux de forêts, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions spéciales définies par l'autorité compétente au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

– Dans les secteurs d'aléa ou de risque technologique, les dispositions qui s'appliquent sont celles définies par arrêté ministériel ou préfectoral, ou le cas échéant par la réglementation en vigueur pour l'installation concernée.

B/ Les zones géographiques du patrimoine archéologique

Les zones sensibles du point de vue du patrimoine archéologique, définies le cas échéant par arrêtés préfectoraux, sont indiquées dans le Rapport de présentation.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains situés dans les zones définies le cas échéant par ces arrêtés sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les arrêtés préfectoraux déterminent pour chacune des zones, les seuils de superficies au-dessus desquels les projets sont concernés par cette prescription.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, 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 aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

C/ Les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres

Les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres (voies routières ou ferrées) sont définies par arrêté préfectoral. Ces zones ainsi que les dispositions des textes applicables en la matière sont décrites et cartographiées dans les pièces annexes du PLU.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

ARTICLE 7 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT

7.1 Les constructions existantes et leurs modifications (notamment articles 1 et 2 du règlement)

Aménagement, adaptation ou réfection d'une construction :
Tous travaux concernant l'intérieur ou l'enveloppe extérieur d'une construction, n'ayant pas pour effet de modifier son volume existant.

Extension d'une construction
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant, par addition de volume contigu ou en surélévation.
L'ajout d'une isolation extérieure à l'enveloppe d'une construction existante ne constitue pas une extension.

Changement de destination d'une construction
Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.
Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (articles 1 et 2) est interdit.

7.2 Construction Annexe (ou "annexe") (notamment articles 2 du règlement)

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, …) située sur la même unité foncière.
Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.
Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, piscines, pool-house, locaux de réserves, …

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 PLU.

7.3 Constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

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

- des équipements d'infrastructures (réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- 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.

7.4 Commerces et ensembles commerciaux (articles 1 et 2 du règlement)

Pour l'application du présent règlement, sont considérés comme "*constructions à destination d'activité commerciale*", les locaux d'exercice d'une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Dans le cadre des dispositions des articles 1 des zones UX et 1AUX, sont considérés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts, et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches,
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements,
- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation,
- soit sont réunis par une structure juridique commune.

7.5 Affouillement et exhaussement des sols (articles 1 et 2 du règlement)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies …
Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

7.6 Accès et Voies (articles 3 et 6 du règlement) :

Accès :
Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.
L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie :
Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.
Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

7.7 Emprise d'une voie (articles 3 du règlement) :

L'emprise, ou plate forme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la bordent.

7.8 Impasse (articles 3 du règlement) :

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

7.9 Eaux pluviales et eaux de ruissellement (articles 4 du règlement) :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de PLUe) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses …), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

7.10 Alignements et reculs d'implantation des constructions (articles 6 du règlement) :

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.
  Cet 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".

- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent 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 PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.

- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les épaisseurs correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - 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 …) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les clôtures,
  - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets,…), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

7.11 Emprises publiques (articles 6 du règlement) :

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, …

7.12 Limites séparatives (articles 7 du règlement) :

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. 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 ou de fond de terrain : 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.

A l'intérieur des marges de recul 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 clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol …) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux
  Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures enterrées doivent être implantées à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets,…), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

7.13 Emprise au sol d'une construction (articles 9 du règlement) :

– L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon…).

– Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
  C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes de plein pied avec le rez de chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou parties de rampes montantes ou descendantes depuis le sol naturel,
  - les constructions enterrées.

  En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol :
  - les piscines quelle que soit leur mise en œuvre, hors margelles ou terrasses basses qui les bordent,
  - les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).

– Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis ou la déclaration préalable.

– Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

7.14 Hauteur maximale des constructions (articles 10 du règlement) :

– La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
  - jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.

– La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.

– Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.
  Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à d'alignement, les façades les plus directement visibles et situées à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article 10 concerné, sauf adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.

– Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.

– Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif …),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile …),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

7.15 Egout du toit (articles 10 et 11 du règlement) :

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de PLUe. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

7.16 Acrotère (articles 10 et 11 du règlement) :

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

7.17 Clôture (articles 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.
Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

7.18 Aires de stationnement (articles 12 et 13 du règlement) :

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peut être satisfaite

- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs
- la réalisation d'un ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

Au sens de l'article 13, les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 8 véhicules automobiles.

7.19 Espaces verts (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres, …).

7.20 Espaces libres (articles 13 du règlement) :

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par les constructions générant une emprise au sol, par les voiries ou bien par les espaces dédiés au stationnement de véhicules.

2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UA ET UAp

CARACTERE DES ZONES

La zone **UA** comprend les espaces urbains centraux de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

La zone **UAp** comprend les espaces urbains centraux du hameau villageois de Saint-Aignan, qui sont aussi identifiés au titre des éléments de patrimoine qui doivent être préservés et protégés.

Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE 1 – ZONE UA ET UAP - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou d'entrepôt qui ne respectent pas les conditions prévues à l'article UA 2.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 – ZONE UA ET UAP - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 Dans les sites concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.

2.3 Les constructions et installations à destination d'activité commerciale, d'activité artisanale ou d'entrepôt sont admises aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect sont compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- elles n'entrainent pas des nuisances de bruit, olfactives ou de rejets atmosphériques incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait de l'activité proprement dite, des installations qui l'accompagne ou du trafic qu'elles génèrent.

2.4 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

ARTICLE 3 – ZONE UA ET UAP - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

– Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

– Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics (défense incendie, ramassage des déchets ménagers) doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

– 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.

– 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.

ARTICLE 4 - ZONE UA ET UAP - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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 d'aménagement destinés à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

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

– Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

– Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

– Dans tous les secteurs :
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.
Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

– Les eaux pluviales des espaces communs (voirie interne, aires de stationnement et autres sols imperméabilisés) des opérations d'ensemble nouvelles (lotissements, …) seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.

Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

– Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction (toitures et sols imperméabilisés) seront gérées et infiltrées sur l'emprise du terrain.

Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée soit dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, soit dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare.

- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans les secteurs d'aléas moyens de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, dans le cas d'opérations à destination d'habitat, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies à l'article 6 des Dispositions générales du règlement.

ARTICLE 5 - ZONE UA ET UAP - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 6 - ZONE UA ET UAP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions applicables en zone UA :

A. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain central et la continuité visuelle du front bâti :
   - soit à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
   - soit dans la continuité des constructions voisines si l'une ou l'ensemble de ces constructions sont implantées en recul de l'alignement de la voie ou emprise publique.

   Toutefois, une implantation différente est admise :
   - dans le cas de l'extension d'une construction existante qui n'est pas située à l'alignement ou en continuité des constructions voisines,
   - dans le cas d'une extension ou d'une construction située à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques,
   - dans le cas d'une piscine.

B. Les dispositions de l'alinéa A. ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - dans le cas de constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation, du type parvis ou parc, ou du fait de nécessités techniques ou fonctionnelles,
   - lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

6.2 Dispositions applicables en zone UAp

Les constructions doivent être implantées dans l'alignement des constructions voisines déjà implantées.

Si cet alignement ne peut être défini du fait de la configuration du bâti ou du parcellaire existant, les projets de construction nouvelle devront respecter la typologie du tissu central de village. Pour cela, la construction principale projetée sera implantée :
- soit à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un recul maximal de 4 mètres depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Une implantation différente est admise :
- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du parcellaire existant,
- dans le cas de l'extension d'une construction, dans le cas d'une piscine, et dans le cas d'une construction située à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport des voies et emprises publiques.
- dans le cas de constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation, du type parvis ou parc, ou en cas de nécessités techniques ou fonctionnelles,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

6.3 Dispositions applicables en zones UA et Uap par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

ARTICLE 7 - ZONE UA ET UAP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions applicables en zone UA :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Une implantation sur une seule limite séparative latérale est admise :
- pour créer ou préserver un accès sur le terrain d'opération ou sur un autre terrain,
- dans le cas d'un terrain ayant une longueur de façade sur voie ou sur emprise publique égale ou supérieure à 15 mètres.

Une implantation différente est admise :
- dans le cas de l'extension d'une construction existante,
- dans le cas d'une piscine et dans le cas d'une construction située à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- dans le cas de constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, du fait de nécessités techniques ou fonctionnelles,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

7.2 Dispositions applicables en zone UAp :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Une implantation différente est admise :
- dans le cas de l'extension d'une construction existante,
- dans le cas d'une piscine et dans le cas d'une construction située à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- dans le cas de constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, du fait de nécessités techniques ou fonctionnelles,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

7.3 Dispositions applicables en zones UA et UAp :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres du cours d'eau concerné.

ARTICLE 8 - ZONE UA ET UAP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONE UA ET UAP - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 - ZONES UA ET UAP - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- en zone UA : 12 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,
- en zone UAp : 9 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- lorsque cela permet de réaliser ou de finaliser un niveau supplémentaire, dans la limite d'une hauteur de 13 mètres maximum en zone UA, ou de 10 mètres maximum en zone UAp,
- lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics.

10.2 Dispositions particulières destinées au respect des alignements bâtis vus le long des voies publiques :

Une hauteur particulière de construction (supérieure ou inférieure à 12 mètres en zone UA, et à 10 mètres en zone UAp) pourra être imposée afin d'harmoniser le projet avec les immeubles voisins, dans le respect des alignements et continuités bâties vus le long de la rue ou des rues concernées.

Pour cela, il sera tenu compte des hauteurs de rives d'égout des trois immeubles situées de part et d'autre du terrain de projet :

- si la hauteur des rives d'égout des immeubles voisins existants est constante, la hauteur de rive de la construction projetée correspondra à cette hauteur de rives existante,
- si la hauteur des rives d'égout des immeubles voisins existants est variable, la hauteur de rive de la construction projetée correspondra à la hauteur de rive d'un des immeubles mitoyens, ou bien à la moyenne des hauteurs de rive des immeubles voisins considérés.

Cette disposition de hauteur particulière peut ne pas être appliquée dans le cas d'un équipement public, si la vocation de cet équipement justifie une implantation et une expression architecturale particulière.

ARTICLE 11 - ZONE UA ET UAP - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :
- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.
Dans la Zone UAp de Saint-Aignan les constructions ou leurs modifications devront obligatoirement tenir compte du caractère d'intérêt patrimonial d'ensemble du hameau et veiller à s'inscrire en parfaite harmonie au niveau des volumétries, des matériaux utilisés, des couleurs, des modes d'implantations et d'adaptation à la pente des terrains.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Sauf nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles, les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :
- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.

- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas, …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton "architectural " de teinte claire …).

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :
- de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :
- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

11.4 Aspect des toitures

Les lignes de faîtages des toitures de bâtiments donnant directement sur les voies et emprises publique seront obligatoirement parallèles à l'espace public.

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas, …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboitement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Des hauteurs supérieures sont admises :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongement sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre existants.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,

. les surélévations sont interdites,
. les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
. les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE UA ET UAP - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 1 place par logement.
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
  . pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
  . 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m²
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- constructions à destination de salles de spectacles : 1 place pour 5 places de salle de spectacle
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
  . pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
  . 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :
  . pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
  . 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- immeubles collectifs et opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
  . pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²,
  . 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².

12.3 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :
  . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
    . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
    . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
  . Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

. En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

. En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

– Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

. soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),

. soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

ARTICLE 13 - ZONE UA ET UAP - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.

Les aires de stationnement de 10 places ou plus doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
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 de stationnement concernée et au paysage environnant.

Les plantations réalisées en clôture et sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),

– Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE UA ET UAP – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE UA ET UAp – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE UA ET UAp – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

<u>Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques</u>

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.
- 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.

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB comprend les espaces urbains de périphérie du centre et de tissus bâtis diversifiés. Elle comporte deux sous-secteurs avec des particularités :

- UBa : limitation de hauteur pour les vues sur le Lot,
- UBs : pôle multifonctionnel et touristique déjà existant du Château Stelsia.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE 1 - ZONE UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou d'entrepôt qui ne respectent pas les conditions prévues à l'article UB 2.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf dans la zone UBs.
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, sauf dans la zone UBs,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs, sauf dans la zone UBs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONE UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 Pour les constructions d'habitat, dans la zone UB, lorsque les projets sont envisagés sur des terrains d'assiette disposant d'une superficie libre supérieure à 1000 m², les espaces bâtis et non bâtis doivent être organisés de manière à préserver des capacités de densification potentielle par division foncière de 300 à 700 m². La notion de superficie libre est appréciée hors voirie et réseaux divers (VRD) et espaces collectifs d'opérations existantes ou à réaliser, hors secteur de patrimoine, ensemble arboré ou arbre à préserver, et hors espace soumis à des contraintes topographiques ou techniques.

2.3 Dans les sites concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.

2.4 Les constructions et installations à destination d'activité commerciale, d'activité artisanale ou d'entrepôt sont admises aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect sont compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- elles n'entrainent pas des nuisances de bruit, olfactives ou de rejets atmosphériques incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait de l'activité proprement dite, des installations qui l'accompagne ou du trafic qu'elles génèrent.

2.5 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
- que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article UB 11.

ARTICLE 3 - ZONE UB - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

– Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.

– Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres.
Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements.
Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.

– Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'ensemble doivent contribuer à la création d'un paysage de voie urbaine (rue). Pour cela, les projets veilleront à privilégier :
. des tracés accompagnant la topographie naturelle,
. une emprise de largeur modérée, adaptée à une circulation de desserte résidentielle,
. autant que possible, le maillage avec les voies environnantes.

3.2 Conditions d'accès :

– Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

– La création de nouveaux accès aux terrains constructibles est soumise à l'avis du service gestionnaire (Service routes du Conseil départemental 47) le long des sections de la RD911 hormis à l'intérieur des limites de panneaux d'agglomération.

– Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC), un regroupement des accès sera de manière générale recherché, sauf d'autres dispositions contribuent à la qualité d'organisation et d'insertion de l'opération.

– En cas de division parcellaire conduisant à la création d'un nouveau lot constructible, l'utilisation partagée de l'accès existant avant division sera privilégiée.
Si le terrain avant division présente une largeur de façade sur la rue ou l'emprise publique qui le dessert inférieure à 20 mètres, l'utilisation partagée de l'accès existant est obligatoire et la création d'un nouvel accès est interdite.

– Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 4 - ZONE UB - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat ou à l'hébergement temporaire de personnes, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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 d'aménagement destinés à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

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

– Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

- Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
  Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.
- Dans tous les secteurs :
  L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

  L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.
  Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

- Les eaux pluviales des espaces communs (voirie interne, aires de stationnement et autres sols imperméabilisés) des opérations d'ensemble nouvelles (lotissements, …) seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.

  Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction (toitures et sols imperméabilisés) seront gérées et infiltrées sur l'emprise du terrain.

  Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée soit dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, soit dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare.

- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

– Dans les secteurs d'aléas moyens de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, dans le cas d'opérations à destination d'habitat, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies à l'article 6 des Dispositions générales du règlement.

ARTICLE 5 - ZONE UB - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux berges des cours d'eau et fossés à un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux autres emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Toutefois, une implantation à l'alignement des voies ou avec un recul moindre que ceux indiqués ci-dessus est admis :

- en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante,
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies.

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

– Limites séparatives latérales :

Dans les zones UB et UBa :

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, dans les cas suivants :

- lorsque ces limites donnent sur une voie ou un espace commun interne à l'opération d'aménagement concernée,
- lorsque la zone UB concernée jouxte une zone UA,
- lorsqu'une construction mitoyenne existante est déjà implantée en ordre continu.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans la zone UBs :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives extérieures à la zone avec une distance minimale de :

- 15 mètres de recul pour les constructions dont la hauteur de façade est inférieure 7 mètres à l'égout,
- 30 mètres de recul pour les constructions dont la hauteur de façade est comprise entre 7 mètres et 9 mètres à l'égout,
- 50 mètres de recul pour les constructions dont la hauteur de façade dépasse 9 mètres à l'égout.

– Limites séparatives postérieures :

Les constructions dont la hauteur absolue (au faitage ou au point haut de l'acrotère) n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en recul de ces limites.

Les constructions dont la hauteur absolue excède 3,5 mètres au droit de la limite seront implantées :

- soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
- soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante ou dont la réalisation est prévue dans le projet, située en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à implanter.

– Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

ARTICLE 8 - ZONE UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONE UB - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, une emprise au sol maximum de 70 % est admise si le projet de construction ou d'opération d'ensemble intègre un ou plusieurs dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, qui répondent aux critères suivants :

- ces dispositifs doivent être enterrés ou bien intégrés aux constructions,
- le dimensionnement des dispositifs de récupération (cuves, …) doit être adapté aux besoins en consommations externes et/ou internes des occupations envisagées.

ARTICLE 10 - ZONES UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- En zone UB, 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.
- En zone UBa, 7 mètres au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère pour conserver les vues sur le Lot,
- En zone UBs, 12 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :
- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics.
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou les bureaux dans la zone UBs.

ARTICLE 11 - ZONE UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :
- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton "architectural " de teinte claire …).

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :
- de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :
- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, avec un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Des hauteurs supérieures sont admises :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,

- en cas de restauration, reconstruction ou prolongement sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre existants.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont interdites,
  . les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  . les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE UB - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 1 place par logement de 50 m² ou moins, 2 places par logement de plus de 50 m², 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat quelque soit sa taille.
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- constructions à destination de services publics et d'intérêt collectif : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².
- constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- immeubles collectifs et opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
  . pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²,
  . 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².

12.3 Modalités d'application des obligations de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :

. Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

. Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
  . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
  . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

. Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

. En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

. En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

ARTICLE 13 – ZONE UB - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Cette disposition s'applique aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement …), ainsi que lot par lot aux terrains constructibles.

Les espaces verts collectifs réalisés dans le cadre d'une opération de lotissement doivent être accompagnés de plantations d'arbres et/ou arbustes, sauf si le positionnement, la configuration ou la faible superficie de ces espaces, considérés individuellement, ne le permettent pas.

Les aires de stationnement de 10 places ou plus doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
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 de stationnement concernée et au paysage environnant.

Les plantations réalisées en clôture et sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE UB – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE UB – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE UB – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

<u>Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques</u>

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.

- 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.

2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC ET UCP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UC** comprend les espaces périurbains à dominante d'habitat. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

La zone **UCp** comprend les espaces périurbains à dominante d'habitat du hameau d'intérêt patrimonial de Saint Aignan.

ARTICLE 1 - ZONE UC ET UCP - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou d'entrepôt qui ne respectent pas les conditions prévues à l'article 2,
- toute construction dans la zone UCp, sauf les extensions mesurées et les annexes de constructions existantes.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONE UC ET UCP - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 Pour les constructions d'habitat dans la zone UC, lorsque les projets sont envisagés sur des terrains d'assiette disposant d'une superficie libre supérieure à 1500 m², les espaces bâtis et non bâtis doivent être organisés de manière à préserver des capacités de densification potentielle par division foncière de 700 à 1000 m². La notion de superficie libre est appréciée hors voirie et réseaux divers (VRD) et espaces collectifs d'opérations existantes ou à réaliser, hors secteur de patrimoine, ensemble arboré ou arbre à préserver, et hors espace soumis à des contraintes topographiques ou techniques.

2.3 Les constructions et installations à destination d'activité commerciale, d'activité artisanale ou d'entrepôt sont admises aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect sont compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- elles n'entraînent pas des nuisances de bruit, olfactives ou de rejets atmosphériques incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait de l'activité proprement dite, des installations qui l'accompagne ou du trafic qu'elles génèrent.

2.4 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
- que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article 11.

ARTICLE 3 - ZONE UC ET UCP - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

– Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.

– Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres.
Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements.
Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.

– Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics (défense incendie, ramassage des déchets ménagers) doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.

– Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'ensemble doivent contribuer à la création d'un paysage de voie urbaine (rue). Pour cela, les projets veilleront à privilégier :
. des tracés accompagnant la topographie naturelle,
. une emprise de largeur modérée, adaptée à une circulation de desserte résidentielle,
. autant que possible, le maillage avec les voies environnantes.

3.2 Conditions d'accès :

– Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

– La création de nouveaux accès aux terrains constructibles est soumise à l'avis du service gestionnaire (Service routes du Conseil départemental 47) le long des sections de de la RD911

– Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC), un regroupement des accès sera de manière générale recherché, sauf si d'autres dispositions contribuent à la qualité d'organisation et d'insertion de l'opération.

– En cas de division parcellaire conduisant à la création d'un nouveau lot constructible, l'utilisation partagée de l'accès existant avant division sera privilégiée.
Si le terrain avant division présente une largeur de façade sur la rue ou l'emprise publique qui le dessert inférieure à 20 mètres, l'utilisation partagée de l'accès existant est obligatoire et la création d'un nouvel accès est interdite.

– Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 4 - ZONE UC ET UCP - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat ou à l'hébergement temporaire de personnes, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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 d'aménagement destinés à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

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

– Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

- Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
  Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

- Dans tous les secteurs :
  L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

  L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.
  Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

- Les eaux pluviales des espaces communs (voirie interne, aires de stationnement et autres sols imperméabilisés) des opérations d'ensemble nouvelles (lotissements, …) seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.

  Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction (toitures et sols imperméabilisés) seront gérées et infiltrées sur l'emprise du terrain.

  Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée soit dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, soit dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare.

- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

– Dans les secteurs d'aléas moyens de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, dans le cas d'opérations à destination d'habitat, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies à l'article 6 des Dispositions générales du règlement.

ARTICLE 5 - ZONE UC ET UCP - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 6 - ZONE UC ET UCP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD911, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum depuis l'alignement des voies.

Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux berges des cours d'eau et fossés à un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux autres emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Toutefois, une implantation à l'alignement des voies ou avec un recul moindre que ceux indiqués ci-dessus est admis :

- en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante,
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies.

ARTICLE 7 - ZONE UC ET UCP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

– Limites séparatives latérales :

  Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

  En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

– Limites séparatives postérieures :

  Les constructions dont la hauteur absolue (au faitage ou au point haut de l'acrotère) n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en recul de ces limites.

Les constructions dont la hauteur absolue excède 3,5 mètres au droit de la limite seront implantées :
- soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
- soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante ou dont la réalisation est prévue dans le projet, située en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à implanter.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des berges du cours d'eau concerné.

ARTICLE 8 - ZONE UC ET UCP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE UC ET UCP - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Toutefois, une emprise au sol maximum de 60 % est admise si le projet de construction ou d'opération d'ensemble intègre un ou plusieurs dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, qui répondent aux critères suivants :
- ces dispositifs doivent être enterrés ou bien intégrés aux constructions,
- le dimensionnement des dispositifs de récupération (cuves, …) doit être adapté aux besoins en consommations externes et/ou internes des occupations envisagées.

ARTICLE 10 - ZONES UC ET UCP - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit : 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :
- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE 11 - ZONE UC ET UCP - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :
- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.
Dans la Zone UCp de Saint-Aignan les constructions ou leurs modifications devront obligatoirement tenir compte du caractère d'intérêt patrimonial d'ensemble du hameau et veiller à s'inscrire en parfaite harmonie au niveau des volumétries, des matériaux utilisés, des couleurs, des modes d'implantations et d'adaptation à la pente des terrains.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :
- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton "architectural " de teinte claire …).

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :
- de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :
- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, avec un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Des hauteurs supérieures sont admises :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongement sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre existants.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont interdites,
  . les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  . les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE UC ET UCP - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 1 place par logement de 50 m² ou moins, 2 places par logement de plus de 50 m², 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat quelque soit sa taille.
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- constructions à destination de services publics et d'intérêt collectif :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².
- constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :
  1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Modalités d'application des obligations de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :
  . Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
  . Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
    . pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
    . pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.
  . Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
  . En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
  . En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
– Modalités de réalisation :

  Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

ARTICLE 13 - ZONE UC ET UCP - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum 25 % de la superficie du terrain. Cette disposition s'applique aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement …), ainsi que lot par lot aux terrains constructibles.

Les espaces verts collectifs réalisés dans le cadre d'une opération de lotissement doivent être accompagnés de plantations d'arbres et/ou arbustes, sauf si le positionnement, la configuration ou la faible superficie de ces espaces, considérés individuellement, ne le permettent pas.

Les aires de stationnement de 10 places ou plus doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
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 de stationnement concernée et au paysage environnant.

Les plantations réalisées en clôture et sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE UC ET UCP – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE UC et UCp – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE UC ET UCP – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.
- 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.

2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UE ET UL

CARACTERE DES ZONES

La zone **UE** comprend les secteurs dédiés aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
La zone **UL** comprend les secteurs dédiés aux hébergements touristiques.

ARTICLE 1 - ZONE UE ET UL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, dans la zone UE, sauf exception prévue à l'article 2,
- les constructions à destination de bureaux, à destination d'activités commerciale ou artisanale, et à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, sauf dans la zone UL,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf dans la zone UL,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONE UE ET UL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 Dans la zone UE, les constructions et installations à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier sont admises à condition :

- d'être nécessaire au fonctionnement ou au développement d'un équipement de service public ou d'intérêt collectif,

- ou d'être destinés à l'hébergement de personnes en difficulté.

2.3 Dans la zone UL, les constructions à destination d'hébergements touristiques, l'installation de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes sont admis à condition de se situer dans des terrains spécialement aménagés pour cet usage.

2.4 Les constructions et installations à destination de bureaux, à destination d'activités commerciale ou artisanale, et à destination d'entrepôt, sont admises à condition :
- d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement d'un équipement de service public ou relevant de l'intérêt collectif,
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

2.5 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :
- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,

ARTICLE 3 - ZONE UE ET UL - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

– Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.

– Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.

– Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics (défense incendie, ramassage des déchets ménagers) doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

– Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE 4 - ZONE UE ET UL - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat ou à l'hébergement temporaire de personnes, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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 d'aménagement destinés à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

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

– Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

– Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

– Dans tous les secteurs :
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.
Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

– Les eaux pluviales issus des espaces communs imperméabilisés et des toitures de constructions seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.

Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à

1 litre/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

– Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

– Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.

– Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE 5 - ZONE UE ET UL - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

– Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre que celui indiqué ci-dessus est admis :

- en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante,
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

– Les autres constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

– Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux berges des cours d'eau et fossés à un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

ARTICLE 8 - ZONE UE ET UL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONE UE ET UL - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONES UE ET UL - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- 9 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE 11 - ZONE UE ET UL - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Sauf nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles, les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas, …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton de teinte "architectural " de teinte claire …).

Les enduits des façades et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissants.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits.
Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité économique, et sous réserve que leur aspect de soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- en cas d'exigence technique lié à un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas, …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

Les éléments techniques placés en toiture (cheminées, antennes, blocs de ventilation ou de climatiseur,…) doivent faire l'objet d'une intégration soignée : soit masqués, soit intégrés dans le volume de la construction, soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, …) vis-à-vis des voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont interdites,
  . les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  . les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE UE ET UL - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 1 place par logement.

- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres

- constructions à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt

- constructions à destination d'activités artisanales :
  1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public (scolaires, sportifs, culturels, …) : il sera prévu un nombre de places adapté à la fréquentation estimée de l'établissement.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo et autres deux-roues

- constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier : 1 place pour 3 logements ou chambres

- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
  1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

- établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public : une aire et/ou un local de stationnement pour vélos, vélomoteurs et motocycles dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de l'établissement et de sa capacité totale.

12.3 Modalités d'application des obligations de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :

. Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

. Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

. pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

. pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

. Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

. En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

. En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

ARTICLE 13 - ZONE UE ET UL - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum 15 % de la superficie du terrain. Cette disposition s'applique aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement …), ainsi que lot par lot aux terrains constructibles.

Les aires de stationnement de 10 places ou plus doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
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 de stationnement concernée et au paysage environnant.

Les plantations réalisées en clôture et sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE UE ET UL – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE UE et UL – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE UE et UL – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.
- 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.

2.7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UX

CARACTERE DES ZONES

La zone **UX** comprend les espaces destinés à l'accueil d'activités économiques diversifiées.

ARTICLE 1 - ZONE UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'habitat, sauf celles désignées à l'article UX 2,
- les constructions à destination commerciale formant un ensemble dont la surface de vente, en construction neuve et/ou en changement de destination de constructions existantes, est supérieure à 300 m².

  Ce seuil maximal de 300 m² s'applique dans les cas suivants :
  - la surface de vente totale des ensembles commerciaux, comprenant un ou plusieurs bâtiments,
  - les surfaces de ventes par cellule commerciale, dans le cas d'ensembles commerciaux dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,
  - les surfaces de ventes par cellule commerciale, dans le cas de bâtiments conçus pour être scindés en plusieurs locaux individualisés devant faire l'objet d'une location ou d'une vente ultérieure.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONE UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs est admis à condition qu'ils soient intégrés dans une construction close et couverte.

2.3 Les locaux et installations à usage d'habitat sont admis aux conditions suivantes :

- ils doivent être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés,
- ces locaux doivent soit s'insérer dans le volume global des constructions à usage d'activité ou d'équipement, soit s'inscrire dans un volume accolé au celles-ci, soit être créés par changement de destination d'une construction existante.
- En cas de locaux neufs, le traitement architectural sera unifié à celui des locaux d'activité ou d'équipement. Les éléments bâtis (balcons …), d'aménagement extérieur (terrasse …) ou de constructions annexes (piscine, garage…) dont l'aspect extérieur se rapporte à une architecture résidentielle sont interdits.

2.4 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

2.5 Les constructions à destination d'activité commerciale dont la surface de vente dépasse 300 m² ne sont admises que pour les commerces « occasionnels lourds » ou les commerces « de gros » dont la fréquence d'achat ne relève pas d'usages quotidiens mais plutôt d'usages occasionnels ou plus ponctuels et qui nécessitent des déplacements motorisés.

ARTICLE 3 - ZONE UX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

– Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.

– Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 10 mètres.
Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.

– Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics (défense incendie, ramassage des déchets ménagers) doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

– Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

– La création de nouveaux accès aux terrains constructibles est soumise à l'avis du service gestionnaire (Service routes du Conseil départemental 47) le long des sections de la RD911.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 4 - ZONE UX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

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

– Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

– Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

– Dans tous les secteurs :
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

– Les eaux pluviales issus des espaces communs imperméabilisés et des toitures de constructions seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.
Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 3 litres/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

– Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

– Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.

– Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE 5 - ZONE UX - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

Par rapport à la RD911, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum depuis l'alignement des voies.

Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux berges des cours d'eau et fossés à un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Toutefois, une implantation à l'alignement des voies ou avec un recul moindre que ceux indiqués ci-dessus est admis :

- en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante,
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées.

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

– Limites séparatives jouxtant des terrains classés en zone UX ou 1AUX :
Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.
En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

– Limites séparatives jouxtant des terrains classés dans une autre zone :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum.

– Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONE UX - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 - ZONES UX - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit : 12 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise dans les cas suivants :
- en cas d'exigence technique propres à l'activité (notamment industrialo-logistique) ou au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE 11 - ZONE UX - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :
- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)

- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les constructions et installations perceptibles depuis les RD911 et RD911E doivent être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.
Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultés le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés …) depuis ces voies.

Les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et les voies ou emprises environnantes sera pris en compte, par un traitement architectural adapté des façades et toitures, par un aménagement des talus en pente, et/ou le cas échéant par la mise en place de végétaux.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Sauf nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles, les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas, …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton de teinte "architectural " de teinte claire …).

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade, ni d'aspect plastique.

Les façades de grande longueur (plus de 30 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, par l'adjonction de baies, et/ou par les couleurs et les matériaux utilisés en façade.

La couleur des enduits, peintures ou matériaux utilisés en façade (hors toitures) des constructions devront respecter les teintes et proportions suivantes :

- une ou des teintes foncées (gris, bruns, verts …) sur au moins les deux-tiers de la surface totale des façades,

- une ou deux teintes au choix sur un maximum d'un tiers de la surface totale des façades.

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- une exigence technique liée à la nature ou à la destination de la construction,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

Les éléments techniques placés en toiture (cheminées, antennes, blocs de ventilation ou de climatiseur,…) doivent faire l'objet d'une intégration soignée : soit masqués, soit intégrés dans le volume de la construction, soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton ou uniquement d'un grillage simple torsion sont interdites.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, …) vis-à-vis des voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont interdites,
  . les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  . les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE UX - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- constructions à destination de services publics et d'intérêt collectif :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².
- constructions à destination d'activité artisanale, industrielle ou ne relevant pas des autres catégories d'activités : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- constructions à destination d'activités commerciales :
  1 place par tranche de 80 m² de surface de vente.

12.3 Modalités d'application des obligations de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :

. Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

. Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

. pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

. pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

. Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

. En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

. En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

ARTICLE 13 - ZONE UX - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum 15 % de la superficie du terrain. Cette disposition s'applique aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement …), ainsi que lot par lot aux terrains constructibles.

Les aires de stationnement de véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
Les aires de stationnement de surface (hors parkings enterrés, semi-enterrés ou intégrés aux constructions) d'une capacité de 10 véhicules ou plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au minimum pour 4 places.
En cas d'impossibilité de plantation d'arbres sur tout ou partie de l'aire de stationnement, en raison d'impératifs techniques, de la configuration ou de la nature du terrain, d'autres types de plantations pourront être mis en œuvre (arbustes, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées …) à condition que leur volume et leur rythme de plantation soient adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Les autres aires non construites visibles depuis l'espace public doivent également faire l'objet d'un traitement végétal (plantation d'arbres, arbustes, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées …), dont le volume et le rythme de plantation sera adapté à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Les bandes de recul d'implantation des constructions depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6, doivent être traitées en espace vert engazonné et/ou planté, sur une largeur d'au moins 3,5 mètres.

Les plantations visées ci-dessus, réalisées en clôture ou sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE UX – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE UX – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE UX – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.
- 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.

3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU comprennent les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation principalement pour l'accueil d'habitat. Elles peuvent accueillir des équipements, activités et aménagements divers, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

Dans ces zones, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

Toutefois, l'urbanisation nouvelle (hors extension des constructions existantes) est conditionnée dans **l'ensemble des zones 1AU** à la capacité de recueillir et de traiter leurs eaux usées dans les stations d'épuration existantes ou à créer, sans qu'il puisse y avoir recours à des dispositifs d'assainissement autonome dans l'attente de ces réseaux.

ARTICLE 1 - ZONE 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou d'entrepôt qui ne respectent pas les conditions prévues à l'article 1AU 2.
- Dans la zone 1AUb, toute construction nouvelle dans l'attente du renforcement des réseaux publics desservant le site considéré. Cette interdiction ne s'applique pas aux extensions et aménagements du bâti existant, ni aux constructions constituant une annexe d'habitation existante.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONE 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 Les opérations d'aménagement et les opérations de construction sont admises à condition :

- de respecter une densité en nombre de logements de 7 à 12 logements à l'hectare,
- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU sur le site considéré,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- dans le cas d'une opération ne couvrant que partiellement une unité de zone 1AU, de ne pas compromettre l'aménagement global cohérent du site, ni les possibilités techniques (raccordements viaires et de réseaux) d'utilisation future des autres terrains à des fins urbaines.

2.3 Dans le cas d'une zone 1AU d'une superficie égale ou supérieure à 1 ha, les constructions à destination d'habitat ou d'activités sont admises à condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions, …), réalisée ou en cours de réalisation, couvrant entièrement ou partiellement la zone 1AU considérée.

Cette obligation ne s'applique plus si le solde des terrains situés hors des opérations d'aménagement d'ensemble autorisées présente, par unité de terrains, une superficie inférieure à 1 ha. Dans ce cas, les terrains concernés pourront faire l'objet d'opérations individuelles, réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2.4 Dans l'ensemble des zones AU, l'urbanisation est conditionnée notamment à la réalisation des travaux de mise en conformité des capacités de traitement des stations d'épuration et réseaux concernés, sans qu'il puisse y avoir recours à des dispositifs d'assainissement autonome dans l'attente de ces travaux.

2.4 Les constructions et installations à destination d'activité commerciale, d'activité artisanale ou d'entrepôt sont admises aux conditions suivantes :

- leur volume et leur aspect sont compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- elles n'entrainent pas des nuisances de bruit, olfactives ou de rejets atmosphériques incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait de l'activité proprement dite, des installations qui l'accompagne ou du trafic qu'elles génèrent,
- dans le cas d'activités commerciales, la surface de vente totale de l'ensemble commercial projeté, en construction neuve, en extension ou en changement de destination, est inférieure à 300 m²,
- dans le cas d'activités artisanales, la surface de plancher totale des constructions à destination d'activité (y compris surfaces de bureaux, d'accueil de clients ou d'exposition) sur le terrain considéré, en construction neuve, en extension ou en changement de destination, est inférieure à 300 m²,
- dans le cas d'entrepôts, ils constituent des locaux de stockage ou de réserves nécessaires à une activité exercée à titre principal sur le terrain même ou sur un terrain limitrophe, et ils présentent une surface de plancher inférieure à celle de l'activité principale.

2.5 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,

- que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article 1AU 11.

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres.
  Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements.
  Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics (défense incendie, ramassage des déchets ménagers) doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'ensemble doivent contribuer à la création d'un paysage de voie urbaine (rue). Pour cela, les projets veilleront à privilégier :
  . des tracés accompagnant la topographie naturelle,
  . une emprise de largeur modérée, adaptée à une circulation de desserte résidentielle,
  . autant que possible, le maillage avec les voies environnantes.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles est soumise à l'avis du service gestionnaire (Service routes du Conseil départemental 47) le long de la RD911.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC), un regroupement des accès sera de manière générale recherché, sauf si d'autres dispositions contribuent à la qualité d'organisation et d'insertion de l'opération.
- En cas de division parcellaire conduisant à la création d'un nouveau lot constructible, l'utilisation partagée de l'accès existant avant division sera privilégiée.
  Si le terrain avant division présente une largeur de façade sur la rue ou l'emprise publique qui le dessert inférieure à 20 mètres, l'utilisation partagée de l'accès existant est obligatoire et la création d'un nouvel accès est interdite.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de garage automobile ne peuvent être desservis par plus d'un accès depuis une même voie.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 4 - ZONE 1AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat ou à l'hébergement temporaire de personnes, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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 d'aménagement destinés à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

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

– Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

– Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

– Dans tous les secteurs :
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

– Les eaux pluviales des espaces communs (voirie interne, aires de stationnement et autres sols imperméabilisés) des opérations d'ensemble nouvelles (lotissements, …) seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.

  Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

– Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction (toitures et sols imperméabilisés) seront gérées et infiltrées sur l'emprise du terrain.

  Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée soit dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, soit dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare.

– Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

– Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables

– Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

– Dans les secteurs d'aléas moyens de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, dans le cas d'opérations à destination d'habitat, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies à l'article 6 des Dispositions générales du règlement.

ARTICLE 5 - ZONE 1AU - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

Par rapport à la RD911, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum depuis l'alignement des voies.

Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux berges des cours d'eau et fossés à un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux autres emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Toutefois, une implantation à l'alignement des voies ou avec un recul moindre que ceux indiqués ci-dessus est admis :

- en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées et en bon état,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies.

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

– Limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, dans les cas suivants :

- lorsque ces limites donnent sur une voie ou un espace commun interne à l'opération d'aménagement concernée,
- lorsque la zone 1AU concernée jouxte une zone UA.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

– Limites séparatives postérieures :

Les constructions dont la hauteur absolue (au faitage ou au point haut de l'acrotère) n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en recul de ces limites.

Les constructions dont la hauteur absolue excède 3,5 mètres au droit de la limite seront implantées :

- soit en recul des limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres,
- soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante ou dont la réalisation est prévue dans le projet, située en limite séparative sur le terrain limitrophe, et d'une hauteur équivalente ou supérieure à la construction à implanter.

– Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONE 1AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, une emprise au sol maximum de 70 % est admise si le projet de construction ou d'opération d'ensemble intègre un ou plusieurs dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, qui répondent aux critères suivants :

- ces dispositifs doivent être enterrés ou bien intégrés aux constructions,
- le dimensionnement des dispositifs de récupération (cuves, …) doit être adapté aux besoins en consommations externes et/ou internes des occupations envisagées.

ARTICLE 10 - ZONES 1AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit : 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Dans le cas d'une zone 1AU située en limite d'une zone UA ou d'un périmètre de quartier protégé au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme, une hauteur particulière (supérieure ou inférieure à 7 mètres) pourra être imposée, afin d'harmoniser le projet avec les immeubles voisins de la rue, en tenant compte des hauteurs de rive des constructions voisines.

ARTICLE 11 - ZONE 1AU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction, …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas, …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton "architectural " de teinte claire …).

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

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

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

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :

- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².

- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, avec un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Des hauteurs supérieures sont admises :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongement sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre existants.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,

. respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
. les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
. les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
. les surélévations sont interdites,
. les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
. les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE 1AU - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 1 place par logement de 50 m² ou moins, 2 places par logement de plus de 50 m², 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat quelque soit sa taille.
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- constructions à destination de services publics et d'intérêt collectif : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².
- constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- immeubles collectifs et opérations de construction d'ensembles de logements : un local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place pour 3 logements.
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²,
. 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².

12.3 Modalités d'application des obligations de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :

. Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

. Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

. pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

. pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

. Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

. En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

. En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

ARTICLE 13 - ZONE 1AU - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Cette disposition s'applique aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement …), ainsi que lot par lot aux terrains constructibles.

Les espaces verts collectifs réalisés dans le cadre d'une opération de lotissement doivent être accompagnés de plantations d'arbres et/ou arbustes, sauf si le positionnement, la configuration ou la faible superficie de ces espaces, considérés individuellement, ne le permettent pas.

Les aires de stationnement de 10 places ou plus doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
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 de stationnement concernée et au paysage environnant.

Les plantations réalisées en clôture et sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE 1AU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.
- 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.

3.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES 1AUE ET 1AUL

CARACTERE DES ZONES

Vocations :

La zone 1AUE est dédiée aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AUL comprend les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil d'hébergements touristiques.

Ouverture à l'urbanisation :

La zone 1AUE est ouverte à l'urbanisation à court terme.

La zone 1AUL est ouverte à l'urbanisation à court terme.

Dans les zones ouvertes à l'urbanisation, les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées ou en cours de réalisation, en compatibilité avec les éventuelles orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

ARTICLE 1 - ZONE 1AUE ET 1AUL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, dans la zone 1AUE, sauf exception de prévues à l'article 2,
- les constructions à destination de bureaux, à destination d'activités commerciale ou artisanale, et à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, sauf dans la zone 1AUL,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf dans la zone 1AUL,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;

– l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
. en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
. en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONE 1AUE ET 1AUL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 Dans la zone 1AUE, les constructions et installations à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier sont admises à condition :
- d'être nécessaire au fonctionnement ou au développement d'un équipement de service public ou d'intérêt collectif,
- ou d'être destinés à l'hébergement de personnes en difficulté.

2.3 Dans la zone 1AUL, les constructions à destination d'hébergements touristiques, l'installation de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes sont admis à condition de se situer dans des terrains spécialement aménagés pour cet usage.

2.4 Les constructions et installations à destination de bureaux, à destination d'activités commerciale ou artisanale, et à destination d'entrepôt, sont admises à condition :
- d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement d'un équipement de service public ou relevant de l'intérêt collectif,
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

2.5 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :
- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,

ARTICLE 3 - ZONE 1AUE ET 1AUL - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

– Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.

– Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.

– Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics (défense incendie, ramassage des déchets ménagers) doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

– Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

ARTICLE 4 - ZONE 1AUE ET 1AUL - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat ou à l'hébergement temporaire de personnes, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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 d'aménagement destinés à la construction, les réseaux de desserte d'électricité doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

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

– Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

– Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

– Dans tous les secteurs :
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.
Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

– Les eaux pluviales issus des espaces communs imperméabilisés et des toitures de constructions seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.

  Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

– Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

– Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.

– Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE 5 - ZONE 1AUE ET 1AUL - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 6 - ZONE 1AUE ET 1AUL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

– Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

  Toutefois une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre que celui indiqué ci-dessus est admis :
  - en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante,
  - pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées,
  - lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

– Les autres constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

– Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux berges des cours d'eau et fossés à un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

ARTICLE 7 - ZONE 1AUE ET 1AUL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

ARTICLE 8 - ZONE 1AUE ET 1AUL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONE 1AUE ET 1AUL - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE 1AUE ET 1AUL - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- 9 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE 11 - ZONE 1AUE ET 1AUL - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Sauf nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles, les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas, …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton de teinte "architectural " de teinte claire …).

Les enduits des façades et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être vives ou réfléchissants.

Les placages de panneaux et de bardages d'aspect plastique sont interdits.
Les placages de panneaux et de bardages d'aspect métallique sont également interdits, sauf dans le cas de constructions de service public ou d'intérêt collectif, ou de constructions à usage d'activité économique, et sous réserve que leur aspect de soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :

- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,

- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- en cas d'exigence technique lié à un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

Les éléments techniques placés en toiture (cheminées, antennes, blocs de ventilation ou de climatiseur,…) doivent faire l'objet d'une intégration soignée : soit masqués, soit intégrés dans le volume de la construction, soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, …) vis-à-vis des voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux

volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont interdites,
  . les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  . les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12- ZONE 1AUE ET 1AUL - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat : 1 place par logement.

- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres

- constructions à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt

- constructions à destination d'activités artisanales :
  1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public (scolaires, sportifs, culturels, …) : il sera prévu un nombre de places adapté à la fréquentation estimée de l'établissement.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo et autres deux-roues

- constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier : 1 place pour 3 logements ou chambres
- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
- établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public : une aire et/ou un local de stationnement pour vélos, vélomoteurs et motocycles dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de l'établissement et de sa capacité totale.

12.3 Modalités d'application des obligations de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :

. Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

. Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

. pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

. pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

. Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

. En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

. En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

ARTICLE 13 - ZONE 1AUE ET 1AUL - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum 15 % de la superficie du terrain. Cette disposition s'applique aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, …), ainsi que lot par lot aux terrains constructibles.

Les aires de stationnement de 10 places ou plus doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

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 de stationnement concernée et au paysage environnant.

Les plantations réalisées en clôture et sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE 1AUE ET 1AUL – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE 1AUE et 1AUL – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE 1AUE et 1AUL – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.
- 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.

3.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUX comprend les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation principalement pour l'accueil d'activités économiques.

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées ou en cours de réalisation, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

ARTICLE 1 - ZONE 1AUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'habitat,
- les constructions à destination commerciale formant un ensemble dont la surface de vente, en construction neuve et/ou en changement de destination de constructions existantes, est supérieure à 300 m², sauf dans les cas prévus à l'article 2.

  Ce seuil maximal de 300 m² s'applique dans les cas suivants :
  - la surface de vente totale des ensembles commerciaux, comprenant un ou plusieurs bâtiments,
  - les surfaces de ventes par cellule commerciale, dans le cas d'ensembles commerciaux dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,
  - les surfaces de ventes par cellule commerciale, dans le cas de bâtiments conçus pour être scindés en plusieurs locaux individualisés devant faire l'objet d'une location ou d'une vente ultérieure.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONE 1AUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.3 Les constructions à destination d'activités commerciale, artisanale ou industrielle, de bureaux, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt, sont admises à condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions) déjà réalisée ou en cours de réalisation.

2.4 Les constructions à destination d'activité commerciale, dont la surface de vente dépasse 300 m² ne sont admises que pour les commerces « occasionnels lourds » ou les commerces « de gros » dont la fréquence d'achat ne relève pas d'usages quotidiens mais plutôt d'usages occasionnels ou plus ponctuels et qui nécessitent des déplacements motorisés.

2.5 Les locaux et installations à usage d'habitat sont admis aux conditions suivantes :

- ils doivent être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés,
- ces locaux doivent soit s'insérer dans le volume global des constructions à usage d'activité ou d'équipement, soit s'inscrire dans un volume accolé au celles-ci, soit être créés par changement de destination d'une construction existante,
- en cas de locaux neufs, le traitement architectural sera unifié à celui des locaux d'activité ou d'équipement. Les éléments bâtis (balcons, …), d'aménagement extérieur (terrasse, …) ou de constructions annexes (piscine, garage, …) dont l'aspect extérieur se rapporte à une architecture résidentielle sont interdits.

2.6 L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs est admis à condition qu'ils soient intégrés dans une construction close et couverte.

2.7 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 10 mètres.
  Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics (défense incendie, ramassage des déchets ménagers) doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
  - les accès aux terrains devront être prévus par les voies internes existantes ou par les voies nouvelles à créer dans la zone
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles est soumise à l'avis du service gestionnaire (Service routes du Conseil départemental 47) le long des sections de voies de la RD911 sauf dans le cas de dérogation accordée par le gestionnaire (service routes du Conseil départemental 47).

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 4 - ZONE 1AUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat, à l'hébergement ou à l'accueil temporaire de personnes (activités ou loisirs), doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

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

– Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

– Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

– Dans tous les secteurs :
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.
Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

– Les eaux pluviales issus des espaces communs imperméabilisés et des toitures de constructions seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.

Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à

3 litres/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

– Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

– Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.

– Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE 5 - ZONE 1AUX - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 6 - ZONE 1AUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux routes classées à grande circulation

❑ Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
- 75 mètres depuis l'axe de la RD911 classée 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'étude L111-1-4 de l'ancien code de l'urbanisme traduit par l'article L111-8 du nouveau Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement ou le cas échéant 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 :
- 10 mètres depuis l'alignement de la RD911.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

▫ Par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum

Toutefois, une implantation à l'alignement des voies ou avec un recul moindre que ceux indiqués ci-dessus est admis en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

ARTICLE 7 - ZONE 1AUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

– Limites séparatives jouxtant des terrains classés en zone UX ou 1AUX :
Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.
En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

– Limites séparatives jouxtant des terrains classés dans une autre zone :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum.

– Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONE 1AUX - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

ARTICLE 10 - ZONE 1AUX - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit : 12 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise dans les cas suivants :

- en cas d'exigence technique propres à l'activité (notamment industrialo-logistique) ou au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE 11 - ZONE 1AUX - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect métallique ou bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les constructions et installations perceptibles depuis les RD911 doivent être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.
Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue, ou occultés le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés …) depuis ces voies.

Les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et les voies ou emprises environnantes sera pris en compte, par un traitement architectural adapté des façades et toitures, par un aménagement des talus en pente, et/ou le cas échéant par la mise en place de végétaux.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Sauf nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles, les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.

- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas, …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton de teinte "architectural " de claire …).

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :
- de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique

Les façades de grande longueur (plus de 30 mètres) feront l'objet d'un traitement fractionné, par leurs volumes, par l'adjonction de baies, et/ou par les couleurs et les matériaux utilisés en façade.

La couleur des enduits, peintures ou matériaux utilisés en façade (hors toitures) des constructions devront respecter les teintes et proportions suivantes :
- une ou des teintes foncées (gris, bruns, verts …) sur au moins les deux-tiers de la surface totale des façades,
- une ou deux teintes au choix sur un maximum d'un tiers de la surface totale des façades.

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- une exigence technique liée à la nature ou à la destination de la construction,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

Les éléments techniques placés en toiture (cheminées, antennes, blocs de ventilation ou de climatiseur,…) doivent faire l'objet d'une intégration soignée : soit masqués, soit intégrés dans le volume de la construction, soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton ou uniquement d'un grillage simple torsion sont interdites.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité.

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

Le constructeur veillera à l'intégration visuelle des installations et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, …) vis-à-vis des voies et emprises publiques. Lorsqu'ils ne peuvent être intégrés aux volumes bâtis, ils doivent être accolés à ceux-ci et unifiés dans le traitement de la façade, ou bien être le plus possible occultés par des éléments bâtis ou végétaux.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont interdites,
  . les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  . les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE 1AUX - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- constructions à destination de services publics et d'intérêt collectif :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt
- constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².
- constructions à destination d'activité artisanale, industrielle ou ne relevant pas des autres catégories d'activités : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement vélo

- constructions à destination d'activités commerciales :
  1 place par tranche de 80 m² de surface de vente.

12.3 Modalités d'application des obligations de réalisation des aires de stationnement

– Modalités générales d'application des obligations :

. Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

. Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :

. pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,

. pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.

. Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

. En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

. En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.

– Modalités de réalisation :

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres, en zone U ou AU du PLU.

ARTICLE 13 - ZONE 1AUX - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum 15 % de la superficie du terrain. Cette disposition s'applique aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement …), ainsi que lot par lot aux terrains constructibles.

Les aires de stationnement de véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
Les aires de stationnement de surface (hors parkings enterrés, semi-enterrés ou intégrés aux constructions) d'une capacité de 10 véhicules ou plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au minimum pour 4 places.
En cas d'impossibilité de plantation d'arbres sur tout ou partie de l'aire de stationnement, en raison d'impératifs techniques, de la configuration ou de la nature du terrain, d'autres types de plantations pourront être mis en œuvre (arbustes, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées …) à condition que leur volume et leur rythme de plantation soient adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Les autres aires non construites visibles depuis l'espace public doivent également faire l'objet d'un traitement végétal (plantation d'arbres, arbustes, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées …), dont le volume et le rythme de plantation sera adapté à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Les bandes de recul d'implantation des constructions depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6, doivent être traitées en espace vert engazonné et/ou planté, sur une largeur d'au moins 3,5 mètres.

Les plantations visées ci-dessus, ou bien réalisées en clôture ou sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE 1AUX – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE 1AUX – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE 1AUX – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

<u>Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques</u>

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.
- 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.

3.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU

CARACTERE DES ZONES

Ces zones comprennent les espaces non ouverts à l'urbanisation, destinés à un développement futur. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones, de manière totale ou partielle, est subordonnée :

- à une modification, une révision ou une autre procédure d'ajustement du PLU prévue au Code de l'Urbanisme,
- au renforcement des réseaux publics permettant la desserte des terrains concernés,
- au respect des conditions de procédure et de justifications prévues au Code de l'Urbanisme dans les cas d'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser.

La zone **2AU** comprend les espaces destinés à une vocation principale d'accueil d'habitat.

ARTICLE 1 - ZONE 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2 - ZONE 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future organisée de la zone :

- L'extension des constructions existantes, à condition d'être limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou bien à 50 m² de surface de plancher supplémentaire (il sera appliquée la règle la plus avantageuse),
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas être à destination industrielle ou d'entrepôt,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les travaux divers et les aménagements de sols nécessaires :
  - au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général,
  - à l'adaptation et la réfection des constructions existantes
  - à la gestion ou à la mise en valeur des espaces agricoles ou boisés,
  - aux études de sols, aux recherches archéologiques ou à la protection contre un risque.

ARTICLE 3 A 5 - ZONE 2AU

Non réglementé ou sans objet

ARTICLE 6 - ZONE 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux routes classées à grande circulation

- Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
  - 75 mètres depuis l'axe de la RD911 classée 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'étude L111-1-4 de l'ancien code de l'urbanisme traduit par l'article L111-8 du nouveau Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement ou le cas échéant 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 :
  - 10 mètres depuis l'alignement de la RD911.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Toutefois, une implantation à l'alignement des voies ou avec un recul moindre que ceux indiqués ci-dessus est admis en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

ARTICLE 7 - ZONE 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des berges du cours d'eau concerné.
Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 8 A 16 - ZONE 2AU

Non réglementé ou sans objet

3.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AUS1

CARACTERE DES ZONES

La zone AUS1 fait partie des zones à urbaniser spécifiques destinées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et de loisirs, en lien avec le Château Le Stelsia.

L'ouverture des zones AUS à l'urbanisation se fera progressivement en fonction de l'avancement des études et dossiers des projets.

Dans les zones ouvertes à l'urbanisation, les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées ou en cours de réalisation, en compatibilité avec les éventuelles orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

Les zones AUS sont distinguées par vocation :

Vocations :

AUS1 : Zone de renforcement du pôle touristique « Château Stelsia ».

Ouverture à l'urbanisation :

La zone AUS1 est ouverte à l'urbanisation.

ARTICLE 1 - ZONE AUS1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions incompatibles avec les vocations visées par la zone ou incompatibles avec l'image des sites touristiques et notamment :

- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale,
- les constructions à destination d'activité commerciale, de bureaux ou d'entrepôt à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles prévues à l'article 2.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- l'installation de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

– la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
. en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
. en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;

– l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
. en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
. en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONES AUS1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

- **Les opérations d'aménagement et de construction** sont admises à condition :
  - d'être compatibles avec les éventuelles Orientations d'aménagement et de programmation du PLU sur le site considéré,
  - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les constructions à destination d'hébergements touristiques, l'installation de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes** sont admis à condition de se situer dans des terrains spécialement aménagés pour cet usage.

- **Les constructions et installations à destination d'activité commerciale, de bureau ou d'entrepôt** sont admises aux conditions suivantes :
  - elles sont nécessaires au fonctionnement, à l'animation et/ou à la valorisation économique du site d'accueil et d'hébergements touristiques considéré,
  - par leur volume et leur aspect, elles s'intègrent au caractère général des constructions présentent ou à créer sur le site considéré et elles ne nuisent pas à la tranquillité des constructions avoisinantes.

- **Les constructions nouvelles à destination d'habitat** sont admises à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site.

- **L'extension des constructions d'habitat existantes et leurs annexes** sont admises à condition d'être compatibles avec les éventuelles Orientations d'aménagement et de programmation du PLU sur le site considéré.

- **Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :
  - de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
  - de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
  - que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article 11.

ARTICLE 3 - ZONE AUS1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.
- Les voies nouvelles destinées à être ouverte à la circulation générale (hors voies privées internes à l'opération) doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres.
  Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics (défense incendie, ramassage des déchets ménagers) doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles est soumise à l'avis du service gestionnaire (Service routes du Conseil départemental 47) le long des sections de voies de la RD911.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 4 - ZONE AUS1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat ou à l'hébergement temporaire de personnes, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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.

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

- Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
  Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

  Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

  Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

  Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).
- Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
  Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.
- Dans tous les secteurs :
  L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
  L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.
  Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

- Les eaux pluviales issus des espaces communs imperméabilisés et des toitures de constructions seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.

  Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE 5 - ZONE AUS1 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 6 - ZONE AUS1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD911, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum depuis l'alignement des voies.

Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux berges des cours d'eau et fossés à un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Toutefois, une implantation à l'alignement des voies ou avec un recul moindre que ceux indiqués ci-dessus est admis :

- en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante,
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées.

ARTICLE 7 - ZONE AUS1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

– Limites séparatives jouxtant des terrains classés dans les zones UBs, AUS1, AUS2, AUS3 ou AUS4 :
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul des limites séparatives.

– Limites séparatives jouxtant des terrains classés dans une autre zone :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum.

– Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

ARTICLE 8 - ZONE AUS1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 – ZONE AUS1 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 10 % de la superficie totale du site AUS1,

ARTICLE 10 – ZONE AUS1 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif à usage de sports et loisirs (gymnases, …) n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- 7 mètres au faitage pour toute construction située à moins de 100m des berges du Lot,
- 9 mètres à l'égout pour les constructions dans les autres cas.

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou les bureaux dans la zone AUS1.

Ainsi, pour les constructions dont la Hauteur est supérieure à 12 mètres (H>12m), des dispositions en matière de distance de recul (D) par rapport aux habitations existantes devront être prises. Des distances de reculs d'au moins 2 fois la Hauteur (D>2H) devront être appliquées afin de permettre le traitement des espaces de transitions paysager (avec merlons et plantations) constituant des écrans visuels limitant les risques de nuisances par rapport au secteurs résidentiels du voisinage.

ARTICLE 11 - ZONE AUS1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,

- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton "architectural " de teinte claire …).

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

L'usage en grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit, s'il n'est pas compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet et permettant d'en atténuer l'impact visuel (plantation d'arbres ou d'arbustes, fractionnement par des couleurs et ou matériaux différents, …).

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :
- de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :
- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- en cas d'exigence technique lié à un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, avec un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Des hauteurs supérieures sont admises :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongement sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre existants.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont interdites,

. les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
. les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 – ZONE AUS1 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas des sites de camping-caravaning et des parcs résidentiels de loisirs, une aire de stationnements banalisés doit être prévue en entrée du site, d'une capacité au moins égale à 10% du nombre d'hébergements.

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

ARTICLE 13 – ZONE AUS1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum :

- 35 % de la superficie de la zone AUS1,

Les espaces verts collectifs réalisés doivent être accompagnés de plantations d'arbres et/ou arbustes, sauf si le positionnement, la configuration ou la faible superficie de ces espaces, considérés individuellement, ne le permettent pas.

Les aires de stationnement de 10 places ou plus doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
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 de stationnement concernée et au paysage environnant.

Les plantations réalisées en clôture et sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement)

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),

- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE AUS1 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE AUS1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE AUS1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

<u>Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques</u>

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.
- 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.

3.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4

CARACTERE DES ZONES

Les zones AUS sont des zones à urbaniser spécifiques destinées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et de loisirs, en lien avec le Château Le Stelsia.

Dans les zones ouvertes à l'urbanisation, les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées ou en cours de réalisation, en compatibilité avec les éventuelles orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

Les zones sont distinguées comme suit par vocation :

Vocations :

AUS2 : Zone de renforcement et de diversification du pôle touristique « Château Stelsia » à destination principale d'agro-tourisme.

AUS3 : Zone de création d'un pôle touristique complémentaire « Stelsia Lot » à destination principale de base nautique et de loisirs et d'espaces récréatifs.

AUS4 : Zone de création d'un pôle touristique complémentaire « Stelsia Lot », à destination principale de bureaux et d'activités tertiaires.

Ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture des zones AUS à l'urbanisation se fera progressivement en fonction de l'avancement des études et dossiers des projets.

Zones non ouvertes à l'urbanisation

Les zones AUS2, AUS3 et AUS4 ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Elles sont des réserves prévues pour une urbanisation différée.
L'ouverture à l'urbanisation de ces zones, de manière totale ou partielle, est subordonnée :

- à une modification, une révision ou une autre procédure d'ajustement du PLU prévue au Code de l'Urbanisme,
- au renforcement des réseaux publics permettant la desserte des terrains concernés,
- au respect des conditions de procédure et de justifications prévues au Code de l'Urbanisme dans les cas d'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser.

Les règles d'urbanisations qui figurent ci-après pour les zones non ouvertes à l'urbanisation sont justifiées par la possibilité d'une d'ouverture progressive à l'urbanisation, par modification du PLU

ARTICLE 1 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions incompatibles avec les vocations visées par la zone ou incompatibles avec l'image des sites touristiques et notamment :

- les constructions à destination d'exploitation agricole sauf dans les zones AUS2,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale,

- les constructions à usage de bureaux, sauf dans les zones AUS4,
- les constructions à destination d'activité commerciale, de bureaux ou d'entrepôt à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier sauf dans la zone AUS3.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,
- l'installation de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes, sauf dans les aires éventuellement aménagées à cet effet la zone AUS3.

1.3 Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A / <u>Dans les zones AUS2, AUS3 et AUS4 non ouvertes à l'urbanisation</u>

Les constructions, installations ne pourront être admises qu'après l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, par modification du PLU.

- **L'extension des constructions d'habitat existantes et leurs annexes** sont admises à condition d'être compatibles avec les éventuelles Orientations d'aménagement et de programmation du PLU sur le site considéré.
- **Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition :
  - de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
  - de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
  - que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article 11.

ARTICLE 3 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.

- Les voies nouvelles destinées à être ouverte à la circulation générale (hors voies privées internes à l'opération) doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres.
  Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les voies en impasse susceptibles d'accueillir des véhicules de services publics (défense incendie, ramassage des déchets ménagers) doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que ces véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2 Conditions d'accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- La création de nouveaux accès aux terrains constructibles est soumise à l'avis du service gestionnaire (Service routes du Conseil départemental 47) le long des sections de voies de la RD911.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 4 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat ou à l'hébergement temporaire de personnes, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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.

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

- Pour les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
  Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes de rejet fixées par l'exploitant du réseau. La qualité des effluents bruts rejetés dans le réseau doit être

domestique ou alors faire l'objet d'une autorisation de déversement, avec si besoin une convention de déversement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, des dispositifs individuels appropriés (pompes de relevage), à la charge du propriétaire peuvent être imposés.

Des exonérations d'obligation de raccordement peuvent être accordées, si la mise en œuvre des travaux de raccordement se heurte à des obstacles techniques ou si le coût de la mise en œuvre est démesuré. Dans ce cas, la propriété devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type séparatif (séparant eaux usées et eaux pluviales).

– Dans les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif du Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :
Toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

– Dans tous les secteurs :
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.
Toutefois, l'évaluation 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. Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

– Les eaux pluviales issus des espaces communs imperméabilisés et des toitures de constructions seront gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération.

Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue, ou dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet, à condition que le rejet soit limité à 1 litre/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

– Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

– Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.

– Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE 5 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 6 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD911, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum depuis l'alignement des voies.

Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux berges des cours d'eau et fossés à un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Toutefois, une implantation à l'alignement des voies ou avec un recul moindre que ceux indiqués ci-dessus est admis :

- en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante,
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées.

ARTICLE 7 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

– Limites séparatives jouxtant des terrains classés dans les zones UBs, AUS1, AUS2, AUS3 ou AUS4 :
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul des limites séparatives.

– Limites séparatives jouxtant des terrains classés dans une autre zone :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum.

– Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

ARTICLE 8 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONES, AUS2, AUS3 ET AUS4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 5 % de la superficie totale du site AUS2,
- 5 % de la superficie totale du site AUS3,
- 20 % de la superficie totale du site AUS4,

ARTICLE 10 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif à usage de sports et loisirs (gymnases, …) n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- 7 mètres au faitage pour toute construction située à moins de 100m des berges du Lot,
- 9 mètres à l'égout pour les constructions dans les autres cas.

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE 11 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction, …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux, …) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,

- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton "architectural " de teinte claire, …).

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

L'usage en grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit, s'il n'est pas compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet et permettant d'en atténuer l'impact visuel (plantation d'arbres ou d'arbustes, fractionnement par des couleurs et ou matériaux différents, …).

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :
- de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :
- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- en cas d'exigence technique lié à un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres, avec un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Des hauteurs supérieures sont admises :
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongement sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre existants.

En limite des zones et secteurs Agricoles ou Naturels et forestiers délimités au Document graphique, les clôtures doivent être formées ou doublées d'une haie vive, constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont interdites,

. les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
. les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas des sites de camping-caravaning et des parcs résidentiels de loisirs, une aire de stationnements banalisés doit être prévue en entrée du site, d'une capacité au moins égale à 10% du nombre d'hébergements.

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

ARTICLE 13 - ZONES AUS2, AUS3 ET AUS4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum :

- 65 % de la superficie de la zone AUS2,
- 65 % de la superficie de la zone AUS3,
- 25 % de la superficie de la zone AUS4.

Les espaces verts collectifs réalisés doivent être accompagnés de plantations d'arbres et/ou arbustes, sauf si le positionnement, la configuration ou la faible superficie de ces espaces, considérés individuellement, ne le permettent pas.

Les aires de stationnement de 10 places ou plus doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
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 de stationnement concernée et au paysage environnant.

Les plantations réalisées en clôture et sur les espaces collectifs des opérations doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement)

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE AUS2, AUS3 ET AUS4– COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE AUS2, AUS3 ET AUS4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE AUS2, AUS3 ET AUS4 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement numérique de Lot et Garonne.
- 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.

4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend les espaces protégés en raison de leur intérêt pour l'exploitation, les activités et les implantations agricoles. Elle englobe également le bâti non agricole, isolé ou à caractère diffus.

ARTICLE 1 - ZONE A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONE A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 Les occupations utilisations du sol suivantes sont admises à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole :

- les constructions et installations à destination d'activité agricole (tels que bâtiments de stockage, de transformation, d'élevage, de culture sous serres, …),

- les constructions et installations à destination d'habitat et leurs annexes lorsque l'activité agricole impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation (résidence principale), ou d'un membre ou salarié de l'exploitation (logement de fonction), et aux conditions suivantes :
  --la réalisation des locaux d'habitation doit être postérieure ou bien être concomitante avec celle des bâtiments agricoles,
  - la construction doit être accolée au bâti existant de l'exploitation ou être implantée à 100 mètres maximum des structures principales de l'exploitation.
  Cette distance de 100 mètres peut être toutefois être dépassée en cas de contrainte sanitaire liée à l'activité de l'exploitation, en cas de nécessité liée aux conditions d'exploitation agricole, ou lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

- les constructions et installations nécessaires à une activité qui constitue le prolongement de l'acte de production agricole (tels qu'une activité de de conditionnement des produits agricoles, une activité de commercialisation, …).

- l'aménagement des constructions existantes et les installations nécessaires à une activité permettant un complément ou une diversification du revenu agricole (agro-tourisme, locaux d'hébergements, de restauration, …).

2.3 L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU ou bien à 200 m² de surface de plancher totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante,
- en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée (sauf les piscines qui peuvent ne pas être concernées par cette règle).
  Cette distance peut toutefois être augmentée :
  . pour tenir compte des contraintes topographiques ou des contraintes techniques (exemple : implantation liée à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain, …),
  . si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
  . pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (abris pour chevaux, chenils, …), la distance maximum sera de 50 mètres.

2.4 Le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
- le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le traitement d'aspect des constructions (façades, toitures, couleurs, …) doit participer à la mise en valeur des patrimoines existants,
- les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.

2.5 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6 Les travaux divers et les aménagements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit au fonctionnement des équipements collectifs ou des services publics,
- soit aux constructions et aménagements admis dans la zone.

ARTICLE 3 - ZONE A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.

3.2 Conditions d'accès :

– Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

– La création de nouveaux accès aux terrains constructibles est soumise à l'avis du service gestionnaire (Service routes du Conseil départemental 47) le long des sections de voies de la RD911.

ARTICLE 4 - ZONE A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat ou à l'hébergement temporaire de personnes, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif existant ou prévu par le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur, toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

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

Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- Dans les secteurs d'aléas de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, les aménageurs doivent mettre en œuvre les prescriptions définies à l'article 6 des Dispositions générales du règlement.

ARTICLE 5 - ZONE A - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

Implantation par rapport aux routes classées à grande circulation

- ❑ Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
  - 75 mètres depuis l'axe de la RD911 classée 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'étude L111-1-4 de l'ancien code de l'urbanisme traduit par l'article L111-8 du nouveau Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement ou le cas échéant 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 :
  - 10 mètres depuis l'alignement de la RD911.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Par rapport aux autres voies départementales, aux voies communales et aux autres emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises.

Toutefois, une implantation à l'alignement des voies ou avec un recul moindre que ceux indiqués ci-dessus est admis :

- en cas d'extension d'une construction, pour implanter le projet en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante,
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

Par rapport aux voies privées existantes ou à créer : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

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

– Dans le cas des extensions de constructions d'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole et de leurs annexes :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.
Toutefois, une distance inférieure est admise dans le cas de l'extension en continuité d'une construction déjà implantée à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

– Dans le cas de constructions nécessaires à l'exploitation agricole :
Lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés en zone A, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul des limites séparatives.
Lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés dans une autre zone, les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum. Toutefois, une distance inférieure est admise dans le cas de l'extension en continuité d'une construction déjà implantée à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

– Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

ARTICLE 8 - ZONE A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONE A - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas des terrains d'assiette d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes (non compté les piscines) non nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder un total 100 m² sur le terrain concerné.

ARTICLE 10 - ZONE A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- constructions à destination d'habitat : 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,
- constructions annexes des habitations : 3,5 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,
- autres constructions : 10 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus sont admises dans les cas suivants :

- en cas d'exigences technique ou d'exploitation propres à la construction projetée,
- pour harmoniser la hauteur de la construction à implanter avec celle de l'ensemble bâti dans laquelle elle s'inscrit,
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE 11 - ZONE A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Sauf nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles, les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :

- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas, …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton "architectural " de teinte claire …).

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :
- de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique, sauf dans le cas de constructions à usage d'activité agricole et sous réserve que leur aspect de soit pas brillant, réfléchissant ou de couleur vive.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :
- nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles,
- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- une nécessité technique ou de fonctionnement dans le cas de bâtiments agricoles,
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².

- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les tuiles canal traditionnelles ou à emboitement (dite "mécaniques") doivent être d'aspect terre cuite

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :

- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

Les clôtures placées autour des terrains bâtis doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

- 1,80 mètre pour les haies végétales,
- 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins.

Des hauteurs supérieures sont admises :

- ponctuellement pour les piliers et portail de clôtures,
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongement sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :

. les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
. les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
. les surélévations sont interdites,
. les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
. les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE A - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

ARTICLE 13 - ZONE A - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.

Dans le cas des terrains d'assiette de bâtiments d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole, la superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain.

Les haies en clôture autour des terrains bâtis doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

La réalisation de plantations d'arbres et/ou arbustes d'essences végétales locales pourra être exigée et soumise à des conditions particulières de localisation et de volume, dans les cas suivants :

- pour atténuer l'impact visuel de bâtiments de grand volume (un côté de plus de 30 mètres de longueur) perçus depuis les voies publiques ouvertes à la circulation,
- pour atténuer l'impact visuel des façades et toitures d'aspect brillant ou réfléchissant, sauf dans le cas de panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la construction,
- pour atténuer l'impact visuel des installations techniques et des dépôts extérieurs de matériaux ou matériels, perçues depuis les voies publiques les voies publiques ouvertes à la circulation.

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE A – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

5.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend les espaces protégés en raison de leur intérêt naturel, boisé, paysager et/ou du fait de l'existence de risques naturels. Elle englobe également le bâti isolé ou à caractère diffus.

ARTICLE 1 - ZONE N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

Pour les éléments de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- la démolition des éléments de patrimoine bâti, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes ;
- l'abattage des éléments de patrimoine végétal, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  . en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  . en cas de risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches.

ARTICLE 2 - ZONE N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

2.2 Les occupations utilisations du sol suivantes sont admises à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans la zone N et de ne pas porter atteinte à la conservation des milieux naturels d'intérêt écologique :

- les constructions et installations à destination d'activité agricole ou forestière (tels que bâtiments de stockage, de transformation, d'élevage, de culture sous serres, …),
- l'aménagement des constructions existantes et les installations nécessaires à une activité permettant un complément ou une diversification du revenu agricole (agro-tourisme, locaux d'hébergements, de restauration…).

2.3 Dans la zone N, l'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où il est implanté, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU ou bien à 200 m² de surface de plancher totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante,

– en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée (sauf les piscines qui peuvent ne pas être concernées par cette règle).
Cette distance peut toutefois être augmentée :
. pour tenir compte des contraintes topographiques ou des contraintes techniques (exemple : implantation liée à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain, …),
. si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
. pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (abris pour chevaux, chenils, …), la distance maximum sera de 50 mètres.

2.4 Dans la zone N, le changement de destination des constructions existantes est admis aux conditions suivantes :

– le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
– le changement de destination ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où il est implanté, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
– le traitement d'aspect des constructions (façades, toitures, couleurs, …) doit participer à la mise en valeur des patrimoines existants,
– les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.

2.5 Dans la zone N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6 Dans la zone N, les travaux divers et les aménagements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :
- soit à l'exploitation forestière ou à l'exploitation agricole, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
- soit au fonctionnement des équipements collectifs ou des services publics,
- soit à l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

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

3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent 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.

3.2 Conditions d'accès :

– Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

– La création de nouveaux accès aux terrains constructibles est soumise à l'avis du service gestionnaire (Service routes du Conseil départemental 47) le long des sections de la RD911.

ARTICLE 4 - ZONE N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction ou local destinés à l'habitat ou à l'hébergement temporaire de personnes, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'eau potable.

4.2 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.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif existant ou prévu par le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur, toute construction ou installation le nécessitant doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à l'avis délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées traitées doit privilégier l'infiltration dans le sol, au niveau du terrain d'implantation de la construction.
Toutefois, l'évaluation 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.
Le rejet pourra être interdit s'il apparaît susceptible de favoriser le développement de gites à moustiques ou d'engendrer des nuisances olfactives.

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

– Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.

– Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

– Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.

– Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE 5 - ZONE N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

Implantation par rapport aux routes classées à grande circulation

❑ Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum suivants :
- 75 mètres depuis l'axe de la RD911 classée 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'étude L111-1-4 de l'ancien code de l'urbanisme traduit par l'article L111-8 du nouveau Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec les reculs minimum indiqués sur le Document Graphique du règlement ou le cas échéant 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 :
- 10 mètres depuis l'alignement de la RD911.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

❑ Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées :
- en continuité de façade, en recul ou bien à l'arrière de la construction existante par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques. Toutefois, elles respecteront un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la rivière Lot,
- à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies privées,
- avec un recul minimum de 5 mètres du talus des fossés existants.

❑ Les annexes d'habitations ne constituant pas une extension des constructions principales (détachées de celle-ci) doivent être implantées :
- en recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la rivière Lot,
- en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques et emprises publiques,
- à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies privées,
- avec un recul minimum de 5 mètres du talus des fossés existants.

❑ Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 10 mètres des berges des cours d'eau
- 5 mètres des talus des fossés existants

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessitant d'être implantées à proximité immédiate des berges du cours d'eau.

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

– Dans le cas des extensions de constructions d'habitat et de leurs annexes admises en zone N :
Les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.
Toutefois, une distance inférieure est admise dans le cas de l'extension en continuité d'une construction déjà implantée à moins de 4 mètres d'une limite séparative.

– Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau concerné.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 - ZONE N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N :
– l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain,
– l'emprise au sol des bâtiments annexes (non compté les piscines) non nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder un total 100 m² sur le terrain concerné.

ARTICLE 10 - ZONE N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :
- constructions annexes des habitations : 3,5 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,
- autres constructions : 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,

Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus sont admises dans les cas suivants :
- pour harmoniser la hauteur de la construction à implanter avec celle de l'ensemble bâti dans laquelle elle s'inscrit,
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

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

11.1 Dispositions générales d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leur dimension et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées par le PLU ou par une autre réglementation.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et une cohérence de style architectural. Toutes les façades, y compris celles des annexes, devront être traitées avec le même soin. Les différences de traitement de façades, par l'aspect ou la couleur des matériaux, sur une même construction sont admises dans le cadre d'un projet architectural cohérent.

Le bâti pourra être conçu :
- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs, …)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériaux d'aspect bois, toiture végétalisée, …), dès lors qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et s'intégrant au contexte existant.

Les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région (chalet de montagne, …) sont interdites.

11.2 Dispositions d'adaptation à la topographie naturelle

Les projets de construction doivent s'adapter au terrain d'implantation existant et non l'inverse.
Pour ce faire, seront respectées les dispositions suivantes :
- les constructions s'intègreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par un choix d'implantation sur le terrain et une conception architecturale adaptés (telle que création de demi-niveaux, organisation des différents volumes de construction …), permettant de limiter au maximum les terre-pleins rapportés, déblais, remblais et enrochements,
- les talus devront, après travaux, être végétalisés ou être traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétaux,…) ou par un enrochement,
- sur les terrains de pente moyenne à forte (supérieure à environ 10 %), la hauteur vue des talus de terre, enrochements et murets de soutènement réalisés autour de l'emprise des constructions sera limitée à 60 cm,
- sur les terrains plats ou à faible pente (inférieure à environ 10 %), la création de talus de terre, enrochements et murets de soutènement autour de l'emprise des constructions sera justifiée par un besoin technique d'adaptation à la pente ou d'adaptation au contexte bâti. Leur hauteur vue sera limitée à 30 cm.
- La création de plateformes destinées à implanter l'ensemble de l'emprise d'une construction à plus de 30 cm par rapport au terrain naturel est interdite. Toutefois, sur les terrains de pente moyenne à forte, une hauteur supérieure est admise dans le cas de constructions non closes (piscines, terrasses, pergolas …) positionnés à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie donnant accès au terrain.

11.3 Aspect des façades

Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, …), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, béton "architectural " de teinte claire …).

Les enduits des façades des constructions à destination d'habitat et des murs de clôtures doivent être de teinte claire, et de tonalités se rapprochant de celles des murs en pierre traditionnels du secteur.

Les matériaux utilisés en placage, en bardage ou en vêture des façades ne doivent pas être :
- de couleurs vives ou réfléchissants, sauf dans le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques posés en façade,
- d'aspect plastique
- d'aspect métallique.

Les fenêtres doivent toujours être plus hautes que larges, sauf dans les cas suivants :
- fenêtres en étage d'attique ou de demi-niveau,
- ouvertures secondaires, considéré au regard de leur caractère ponctuel ou de la hiérarchisation des percements,
- baies de vérandas,
- baies vitrées et portes fenêtres non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain

11.4 Aspect des toitures

Les pentes de toitures ne peuvent être supérieures à 40%, sauf dans les cas suivants :
- la réfection d'une toiture existante présentant une autre pente,
- la recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine existante,
- les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale (auvents, vérandas, …) d'une surface au sol inférieure à 30 m².
- les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et non visibles depuis la voie ou l'emprise publique qui dessert le terrain.

Les toits en terrasse ou à très faible pente sont admis à condition qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou si l'aspect extérieur des matériaux utilisés est de qualité suffisante pour rester apparent.

11.5 Aspect des clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
- si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, …),
- si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.

L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Les clôtures constituées de panneaux béton sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre, avec un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Des hauteurs supérieures sont admises :
- ponctuellement pour les piliers et portail de clôtures,
- dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel,
- pour des raisons de sécurité liée au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité,
- en cas de restauration, reconstruction ou prolongement sur l'unité foncière et à leur hauteur existante de murs en pierre ou maçonnés existants.

11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés aux toitures ou aux façades des constructions.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, …), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.

11.7 Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme :

– Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  . les bâtiments principaux identifiés,
  . les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  . les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
  . les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

– En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  . respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),
  . mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
  . respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,…).

– En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :
  . les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques,
  . les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
  . les surélévations sont interdites,
  . les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
  . les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

ARTICLE 12 - ZONE N - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement de véhicule est d'environ 12,5 m² pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m² y compris l'éventuel dégagement nécessaire.

ARTICLE 13 - ZONE N - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres 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. L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction ou à l'aménagement est de manière générale interdit.
- pour améliorer l'intégration du projet dans le site au regard des perspectives paysagères et de la topographie naturelle.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain.

Les haies en clôture doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. palettes végétales issues de la Charte paysagère et patrimoniale intercommunale, en annexe du règlement).

Prescriptions particulières pour les éléments végétaux identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

- Dans le cadre de tous projets, conserver les éléments isolés ou les ensembles (alignements, bosquets, …) identifiés, sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ou pour les végétaux proches),
- Si nécessaire, remplacer par des essences équivalentes les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'un alignement identifié,
- Préserver le caractère principalement non bâti et planté des jardins et parcs identifiés,
- Préserver un périmètre inconstructible et non imperméabilisé de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres remarquables identifiés. Cette distance peut être réduite à 5 mètres dans le cas de constructions légères (sans fondations ou à fondations superficielles),
- Respecter le caractère des arbres de grand développement lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

ARTICLE 14 - ZONE N – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

Article 15 - ZONE N – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs 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 sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, …), sont encouragées.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture devront être intégrés au plan de la toiture.

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 bien dissimulés.

Article 16 - ZONE N – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

6
ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE N°1 :
PALETTES VEGETALES POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 13 DU REGLEMENT (SOURCE : CHARTE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE INTERCOMMUNALE)

PALETTE VÉGÉTALE : ARBRES REPÈRES

1. **Cèdre**(Cedrus deodora et atlantica)
2. **Chêne pédonculé** (Quercus robur)
3. **Cyprès** (Cupressus sempervirens)
4. **Palmier** (Trachycarpus fortunei)
5. **Pin parasol** (Pinus pinea)
6. **Tilleul** (Tillia cordata)
7. **Platane** (Platanus x acerifolia)



PALETTE VÉGÉTALE : HAIES BOCAGÈRES, JOUALLE ET VERGERS

1. **Alisier torminal** (Sorbus torminalis)
2. **Chêne pédonculé** (Quercus robur)
3. **Charme commun** (Carpinus betulus)
4. **Erable champêtre** (Acer campestre)
5. **Frêne commun** (Fraxinus exelsior)
6. **Orme champêtre** (Ulmus campestre)
7. **Aubépine** (Crataegus laevigata ou monogyna)
8. **Bourdaine** (Frangula alnus)
9. **Eglantier** (Rosa canina ou arventis)
10. **Fusain d'Europe** (Euonymus europeaus)
11. **Noisetier** (Corylus avellana)
12. **Poirier (**Pyrus cordata)
13. **Prunelier** (Prunus spinosa)
14. **Sureau noir** (Sambucus nigra)
15. **Viorne** (Viburnum lantana ou opulus)

Vignes de cépages locaux
Arbres fruitiers : prunier d'Ente (a), noyer (b), noisetier, pommier, cerisier(c), amandier, figuier(d), ...
Fleurs vivaces ou annuelles, plantes grimpantes



PALETTE VÉGÉTALE : RIPISYLVE ET VÉGÉTATION RIVULAIRE

Saule blanc
(salix alba)





Aulne
(alnus glutinosa)





Frêne
(fraxinus exelsior)





Osier
(salix viminalis)





Saule marsault
(salix caprea)



